

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA VENDEE
ENQUETE PUBLIQUE

**Relative à la Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de LA FERRIERE**



CONCLUSIONS MOTIVEES et AVIS PERSONNEL
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Enquête réalisée du 07 SEPTEMBRE au 07 OCTOBRE 2020

Commissaire Enquêteur : Rémi ABRIOL

Références :

1. Décision du TA n° E20000007/ 44 du 17 janvier 2020
2. Arrêté du Maire de La Ferrière en date du 16 juillet 2020

1 Objet de l'enquête :

Par arrêté en date du 16 juillet 2020 le Maire de la commune de La Ferrière a décidé de soumettre à enquête publique la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune

Les présentes conclusions et avis concernent la révision générale du PLU. Ce projet a pour objectif la mise en œuvre du développement et l'aménagement de la commune de La Ferrière pour les 10 prochaines années. Le précédent PLU approuvé en 2011 n'est plus adapté aux exigences actuelles et doit être mis en compatibilité avec le SCoT du Pays Yon et Vie et le PLH

L'objet de cette enquête consiste à informer et à recueillir les observations du public. Elle intervient après la phase de concertation qui a conduit à l'arrêt du projet de PLU par le conseil municipal de La Ferrière le 18 Décembre 2019.

2 L'enquête Publique :

-2.1 Déroulement

La participation du public à cette enquête a été convenable au cours de mes 4 permanences, j'ai reçu 33 personnes, 13 dépositions ont été portées sur le registre d'enquête, 17 documents écrits (courriers et courriels) m'ont été adressés ou remis.

L'enquête s'est déroulée conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur. Les consignes relatives aux mesures de protection contre la pandémie de la COVID-19 ont été dans l'ensemble bien respectées et correctement mises en œuvre par la collectivité sur le lieu de l'enquête et pour sa durée totale. Le dossier de présentation et les documents annexes ont été mis à la disposition du public en mairie de La Ferrière du 07 Septembre au 07 Octobre 2020 soit pendant 31 jours. L'avis d'enquête et les pièces du dossier étaient également consultables sur le site internet de la commune : www.laferriere-vendee.fr

Les permanences ont été tenues aux dates et aux heures précisées dans l'arrêté sus-cité. J'ai reçu toutes les personnes qui se sont présentées à ces permanences.

-2.2 Synthèse des observations de l'Autorité Environnementale (AE) et des Personnes Publiques Associées (PPA) :

L'AE n'a pas exprimé de recommandations dans les délais qui lui étaient impartis.

Le Préfet et ses services ont émis un avis défavorable au projet de PLU considérant qu'il ne respectait pas les objectifs de la loi, du SCoT et du PLH en matière de consommation d'espaces, de densité et de production de logements locatifs sociaux. Cet avis a été renouvelé après que des propositions d'amendements aient été faites par la commune pour tendre vers la satisfaction de ces objectifs.

La chambre d'agriculture a émis un avis favorable sous la condition sine-qua-none de prendre en compte toutes ses demandes.

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a émis un avis favorable sous réserve de compléter les informations et les justifications sur les STECAL (notamment sur le secteur du Cordon Rouge)

Le syndicat mixte Yon et Vie porteur du SCoT, lors de sa séance du 3 Mars 2020, a examiné le projet de révision du PLU de La Ferrière au regard de sa compatibilité avec les orientations du SCoT. Le syndicat n'exprime pas un avis circonstancié mais fait part de remarques qui nécessiteront des réponses de la collectivité pour lever les incertitudes qui pèsent, en l'état actuel, sur la compatibilité du projet avec le SCoT, notamment sur les deux points suivants :

-Une réduction de la consommation d'espaces inférieure aux objectifs du SCoT par rapport à la consommation passée, (supérieure aux 26 hectares sur une période de 10 ans).

-Des densités et un indice d'optimisation affiché à 21 logements/ha inférieurs à la prescription du SCoT de 24 logements/ha.

Le Conseil Départemental, par mail en date du 29.05.2020, a répondu à la sollicitation de la collectivité en rappelant les prescriptions relatives à ses domaines de compétences. Il n'a pas émis d'avis à proprement parler sur le projet de révision du PLU

La commune de La Chaize le Vicomte, saisie par courrier en date du 26/12/2019, indique n'avoir aucune remarque ni observation sur le projet.

La Roche sur Yon Agglomération, par courrier en date du 2 mars 2020, fait connaître son avis favorable sur le projet de révision du PLU. L'agglomération salue la démarche de maîtrise de l'urbanisation entreprise par la commune lors de la révision du PLU en reclassant en zone agricole 95 ha de zones à urbaniser, l'inscription d'OAP sur les secteurs de renouvellement urbain et les « dents creuses » importantes du bourg et la proposition d'un règlement visant à réduire le mitage agricole

Réseau Transport Electricité et GRT-gaz, par courrier en date du 20 février 2020, ont fait des observations concernant des dispositions techniques à prendre en considération dans la rédaction définitive du PLU

Avant l'ouverture de l'enquête publique et à l'issue d'une réunion tenue le soir même du rendez-vous avec le maire du 10/06/2020, le groupe de travail de suivi de la révision du PLU, en concertation avec les élus du conseil municipal a analysé les avis des PPA (notamment ceux du Préfet, de la Chambre d'agriculture et du syndicat du Pays de Yon et Vie). Les élus ont décidé de poursuivre la procédure en prenant l'engagement de modifier certains éléments du dossier à l'issue de l'enquête et ont décidé d'intégrer un préambule au dossier soumis à enquête pour informer le public. Ce document est repris in-extenso ci-après :

« La commune de LA FERRIERE a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme par délibération du conseil municipal en date du 18 décembre 2019, et a ensuite engagé une consultation sur le projet auprès des personnes publiques associées (PPA).

Suite aux avis et observations transmis par les PPA et après échanges avec les élus du groupe de travail sur la révision du PLU, la commune souhaite informer le public des modifications qu'elle s'engage à apporter à l'issue de l'enquête publique, lors de l'approbation du PLU.

Le projet soumis à l'enquête devant être identique au projet arrêté par le conseil municipal, les principales modifications qui seront apportées au dossier en fin de procédure, sont présentées en annexe de ce préambule, dans un souci de transparence et de bonne information du public.

ANNEXE

Modifications majeures que la commune s'engage à prendre en compte, lors de l'approbation du PLU, suite aux observations transmises :

- **Prise en compte de tous les gisements fonciers identifiés** : Dans le projet de PLU arrêté et soumis à l'enquête publique, la commune a fait le choix de ne pas comptabiliser l'intégralité des gisements fonciers dans le calcul du potentiel constructible, certains étant en enveloppe urbaine et donc ne remplissant pas les caractéristiques de surfaces agricoles, naturelles et forestières définies par la loi. Pour autant, la commune souhaite démontrer sa motivation à approuver un PLU répondant à un maximum d'objectifs fixés par la loi et le SCoT, aussi, elle intégrera tous les gisements, identifiés dans le cadre de l'étude du CEREMA et vérifiés sur le terrain, qui représentent 12,63 ha dans la consommation d'espaces sur les 10 prochaines années, et comptabilisera 249 logements potentiels dans l'objectif de production de logements à l'horizon 2030.

- **ZAC du Plessis** : Afin de tenir compte de la comptabilisation de l'ensemble des gisements, une diminution du nombre de logements à réaliser sur la ZAC est nécessaire (100 environ au lieu de 200) et par conséquent, la zone 1AUB dédiée à la ZAC s'en trouvera réduite. Seuls 5 ha environ seront classés en zone 1AUB, les 15 ha restants seront reclassés en zone 2AUB. L'OAP correspondant à la ZAC du Plessis sera également ajustée pour intégrer ces modifications.
- **Déclassement de la zone 1AUL** (au nord du bourg) : cette zone d'urbanisation future à vocation de loisirs, qui était inscrite au PLU de 2011, sera reclassée en zone Ai (11,98 ha) dans l'attente du projet opérationnel. En effet, le projet envisagé n'est pas suffisamment abouti pour que le zonage puisse être maintenu au futur PLU.

Par courrier en date du 30 juillet 2020, l'ensemble des PPA et PPC a été informé des engagements de la commune à modifier le document à l'issue de l'enquête publique précisant qu'un préambule sera intégré au dossier d'enquête pour informer le public de ces changements.

Par courrier en date du 03 septembre 2020 arrivé en mairie le 08 septembre 2020, le Préfet a répondu sur les engagements de la collectivité repris ci-dessus. L'Etat rappelle que « son avis initial mettait en exergue l'incohérence du dossier entre la traduction réglementaire du besoin d'espaces en termes de zonages constructibles et les objectifs de développement et de consommation d'espaces affichés par la collectivité dans son PADD, en compatibilité avec le SCoT Yon et Vie qui visait à consommer au maximum 26ha sur la période de validité du PLU soit 10 ans et non 17 ans. ». Sur ces bases, le Préfet confirme son invitation à reprendre le dossier en ce sens avant une nouvelle mise en enquête.

3 Synthèse des observations du public :

Les observations déposées sur le registre ainsi que les courriers et courriels qui m'ont été remis, sont regroupés suivant qu'ils concernent :

➤ **L'économie générale du projet de PLU**

Plusieurs dépositions concernent la sécurité des déplacements sur le territoire et demandent la réalisation la plus rapide possible du projet de contournement du Bourg pour éviter les camions et les véhicules en transit. D'autres sujets y sont abordés comme le développement des liaisons cyclables entre les villages et le bourg et un renforcement de la protection des haies et arbres remarquables sur le territoire. Il est ici précisé que le projet de contournement du Bourg relève de la seule compétence du Département qui n'a pas fourni d'indication sur un éventuel calendrier de mise en œuvre.

On note plusieurs remarques sur les OAP de Barillon Est et Rue Nationale Ouest, qui montre un certain déficit d'informations sur ces sujets (contenu, accès, circulation) auprès des riverains de ces opérations. Le contenu des OAP est difficilement compris et donc intégré par les déposants.

➤ **Les parties techniques du projet de PLU**

Il n'y a pas de remarques ou dépositions sur ce sujet.

➤ **Requêtes individuelles**

Ces requêtes qui constituent la majorité des dépositions figurant au registre ou dans les courriers et courriels, concernent des demandes de changements de zonage pour rendre constructibles des terrains en zone agricole et de classement de granges

Le public que j'ai rencontré et les observations écrites qui me sont parvenues n'expriment pas de contre-propositions de nature à modifier ce projet de révision du PLU.

4. Les réponses à mon Procès-Verbal de synthèse :

Le 12 octobre 2020, j'ai rencontré M. David BELY, Maire qui était accompagné de Wilfried SAUQUET, DGS, Mme Valérie BROCHARD du service Urbanisme et de M. Sébastien RATIER du service technique de la commune et de Mmes ROBLES et MONJARET des services de l'Agglomération de La Roche sur Yon, afin de lui remettre et de lui commenter le procès-verbal de synthèse sur le déroulement de l'enquête, et lui demander de se prononcer sur plusieurs points.

Le 16 Octobre 2020, dans un mémoire en réponse, le Maire a répondu aux interrogations posées dans mon PV de synthèse dans lequel j'avais regroupé l'ensemble des questions issues de mes propres analyses, et des contributions collectives et individuelles enregistrées pendant l'enquête.

Des précisions sont apportées sur les points « sensibles » du projet tels que : le scénario de consommation d'espaces sur une période de 10 ans, la densité globale et la production de logements sociaux dans les programmes.

Ces dernières sont encore peu explicites et ne correspondent pas à mes attentes. Concernant le contenu des OAP, j'avais demandé à la collectivité d'envisager de compléter la présentation qui en est faite par des éléments plus pédagogiques et illustratifs des volontés qui sont exprimées par ailleurs par elle-même (PADD, textes de présentation, etc...). Les éléments donnés dans le mémoire en réponse du Maire, ne sont pas de nature à faire évoluer mon point de vue sur le sujet. En effet, la présentation faite des OAP n'est pas suffisamment incitative et explicite pour informer, convaincre et fédérer les riverains et le public autour des projets de la collectivité à propos de l'aménagement de ces secteurs sensibles du territoire.

Des réponses précises et argumentées sont aussi données aux questions posées par les personnes ayant participé à l'enquête.

Ces réponses et précisions sont reportées en rouge dans le rapport d'enquête

5. Mes conclusions personnelles et motivées

Après avoir étudié le dossier d'enquête, visité la commune pour une bonne compréhension du projet, pris en compte les compléments d'informations mis à ma disposition par les services municipaux et les élus, je me suis fait une opinion personnelle :

5.1 Sur l'information du public et la concertation :

L'information sur la tenue de l'enquête avec un affichage bien identifié sur les panneaux de la mairie et sur les voies en entrée d'agglomération, les sites concernés par les OAP et les supports dématérialisés (site Web et page Facebook), les dates et la répartition des permanences ont été satisfaisantes. Les obligations de publication dans les deux journaux d'annonces légales (Ouest-France et le Journal du Pays Yonnais) ont été satisfaites. Le dossier de présentation et ses documents graphiques ont été facilement accessibles pour le public, tant sous format papier que sous format dématérialisé.

Par ailleurs, la concertation a été menée tout au long des études de la révision par des articles dans les journaux municipaux, des réunions publiques et des débats au sein du conseil municipal. Ce projet a de plus fait l'objet d'une concertation « ciblée » avec les représentants du milieu agricole local et fait l'objet de parutions sur le site internet de la commune. On peut en conclure qu'une concertation convenable a été menée sur ce sujet garantissant de ce fait la bonne information du public.

5.2 Sur les avis de l'Autorité Environnementale et des Personnes Publiques Associées :

L'autorité Environnementale ne s'est pas exprimée sur le projet.

L'Etat maintient son avis défavorable et sa demande de reprise du dossier **avant mise en enquête** dans un courrier ultime **arrivé en mairie le 8 septembre (lendemain du début de l'enquête)**. Il considère que malgré les efforts décidés par la commune avant l'enquête, l'objectif de consommation d'espaces limité à 26 hectares sur les dix années à venir n'est toujours pas atteint, même si les avancées en matière de maîtrise de l'enveloppe urbaine sont reconnues ainsi que la volonté de protéger les paysages et les espaces naturels.

Les avis favorables de la chambre d'agriculture (sous réserve de prendre en considération toutes ses remarques et demandes) et de la CDPENAF témoignent de la prise en compte de l'activité agricole. Cette dernière pourra se maintenir et se développer sur la majeure partie du territoire.

Suivant ces avis, la commune a proposé **des avancées notables** présentées dans son préambule annexé au dossier soumis à enquête publique et dans les réponses de la maîtrise d'ouvrage aux questions posées dans le cadre de mon Procès-verbal de synthèse, aboutissant à un projet qui, avant son approbation, présentera des engagements forts pour répondre à la loi et aux objectifs du SCoT et du PLH, devenant **ainsi compatible avec ces derniers, pour l'essentiel**, à l'exception du sujet relatif à la production de logements locatifs sociaux.

5.3 Sur les observations du public :

-Pour celles qui ont un impact sur l'économie générale du projet :

La commune n'envisage pas de modifications des dispositions prises en matière de protection des paysages et des zones naturelles considérant qu'elles sont suffisantes et efficaces telles que prévues dans le documents-projet.

Elle ne souhaite pas revoir le contenu des OAP (sauf pour celle du Caillou Blanc) considérant que ces secteurs sont primordiaux pour permettre un développement harmonieux de la commune sans consommer de nouveaux espaces agricoles, naturels ou forestiers.

La commune confirme son intérêt pour que le contournement du Bourg puisse être réalisé et déclare travailler par ailleurs au quotidien à l'amélioration de la sécurité des déplacements, notamment pour les modes doux (marche, vélo...)

-Pour les requêtes individuelles

L'évolution de l'habitat existant en zone agricole (A) est très restrictive et doit le rester pour lutter contre le mitage. Les changements de zonage partiels pour rendre constructibles ou aménageables des terrains pour de l'habitat ou des activités touristiques, ne peuvent pas être examinés s'ils entraînent, une diminution des espaces naturels en zone humide et une extension de l'espace urbanisé au détriment de la zone agricole. De ce point de vue, je ne peux que suivre la collectivité dans son approche générale.

Par ailleurs, je suis favorable au classement de la grange du village du ROUILLOU conformément à l'avis de la collectivité.

6. Les avantages identifiés du projet :

- Après trois ans de travail, le PLU révisé permettra à la commune d'être parmi les toutes premières à disposer d'un document à jour au regard des objectifs du SCoT. Il permettra une utilisation plus aisée pour les services instructeurs de l'application du droit des sols en attendant la mise en place éventuelle d'un PLUI au niveau de l'agglomération yonnaise.
- il marque une évolution importante dans la maîtrise de l'urbanisation, la protection des paysages et espaces naturels sur le territoire fierrois La maîtrise de l'enveloppe urbaine se concrétise par une baisse très significative des zones ouvertes à l'urbanisation, notamment au regard des décisions prises avant l'enquête de revenir sur le phasage de la ZAC du Plessis et le retrait de la zone 1AUI prévue au nord-est du bourg. L'imperméabilisation des sols en sera d'autant diminuée.
- Les zones de développement sont essentiellement localisées au sein de l'enveloppe urbaine, les extensions hors de cette enveloppe sont très limitées. L'étalement urbain est de ce fait particulièrement restreint.
- Ce projet est réaliste, raisonné et raisonnable. Les possibilités de densification et de renouvellement urbain sont parfaitement identifiées, avec la prise en compte de tous les gisements fonciers. Globalement, le projet soutient le développement démographique dynamique attendu dans la décennie à venir afin d'assurer un renouvellement de la population et du parc de logements.

- les perspectives d'aménagement et de production de logements sont en adéquation avec la croissance démographique soutenue et le rythme d'évolution retenu de 1,6% par an.
- les zones humides, les boisements, les haies, les corridors écologiques identifiés sont préservés et classés en zones naturelles (N), ces dernières constituent la Trame Verte et Bleue ;
- L'agriculture tient une place importante dans la commune, ce projet de PLU permet à cette activité de maintenir les exploitations agricoles existantes et le développement de leur activité sur la majeure partie du territoire en limitant au maximum les risques liés au mitage.
- Le développement de l'habitat dans les hameaux sera totalement maîtrisé et ne portera pas atteinte à l'activité agricole ;
- La prise en compte du développement durable et l'incitation aux économies d'énergie sont traités de manière relativement satisfaisante, l'essentiel des thématiques étant abordé.

7. Les inconvénients identifiés du projet :

- l'urbanisation (certes limitée) de secteurs encore vierges de toutes constructions engendrera une imperméabilisation d'une partie des sols qui supposera une attention particulière au traitement des eaux pluviales et à leur écoulement dans le milieu naturel.
- l'urbanisation envisagée ne semble pas faire suffisamment de place aux logements collectifs et aux programmes de logements aidés qui permettrait à la commune de répondre aux objectifs qui lui sont assignés par le PLH de La Roche-sur-Yon Agglomération pour « rattraper » son retard en la matière. Les OAP de la ZAC du Plessis, du Caillou Blanc, du Chemin Barillon-Est et de la rue du Stade manquent clairement de précisions et d'ambitions sur ce point, alors que la commune elle-même se dit encourager la production de logements aidés dans le rapport de présentation.
- Les OAP apparaissent assez succinctes dans leur présentation et contiennent des orientations trop généralistes, insuffisamment incitatives pour des formes urbaines novatrices. Elles sont, par ailleurs, difficiles à comprendre pour le public et les riverains, par manque d'éléments visuels et illustratifs permettant au public de percevoir les ambiances recherchées et les notions abstraites pour les non-spécialistes, de densité, de qualité architecturale, de nouveaux modèles urbains, etc...
- La protection des zones humides, des haies et arbres peut apparaître comme nécessitant un développement complémentaire dans le dossier pour conforter les volontés affichées de la collectivité dans ce domaine.

Le bilan des avantages et inconvénients identifiés de ce projet présente, à mon sens, un solde positif et montre que ce projet a globalement réussi à mettre en œuvre une stratégie propre au territoire ferrois. Celle-ci lui permettra d'encadrer son développement, dans le respect de l'économie des ressources foncières, la préservation des espaces agricoles et naturels et la prise en compte des principes développés par les lois SRU, ENE, ALUR.

Ce projet présente donc indéniablement un caractère d'intérêt général pour la commune de La Ferrière

En conclusion, je considère que le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Ferrière fait des choix pour l'essentiel judicieux. Ils concourent à la préservation des espaces naturels et agricoles, ils favorisent un urbanisme raisonné et, sommes toutes, économe en ressources foncières. Ces choix s'inscrivent dans les principes développés par les lois SRU et ENE. Avec les dernières décisions prises développées dans le préambule qui a été ajouté au dossier d'enquête, on notera les efforts importants de la collectivité pour tendre vers la satisfaction des objectifs fixés par le SCoT du Pays Yon et Vie et le PLH de La Roche-sur-Yon Agglomération concernant la limitation de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers et la densification des secteurs ouverts à l'urbanisation.

-8. Formalisation de mon avis :

Vu :

- le chapitre III du Code de l'urbanisme ;
- le Chapitre III du Livre 1° du Code de l'environnement ;
- l'absence de décision de l'Autorité Environnementale;
- l'avis défavorable du Préfet de la Vendée en date du 18 mars et du 3 septembre 2020 ;
- les avis de la chambre d'agriculture, et de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ; du Syndicat Yon et Vie (SCoT), du Conseil Départemental, de la Mairie de La Chaize le Vicomte, de La Roche-sur-Yon Agglomération et de Réseau de Transport Electricité (RTE) et GRT-Gaz centre atlantique
- l'arrêté du Maire de La Ferrière en date du 16 juillet 2020 ;
- le dossier d'enquête publique ;
- les réponses du Maire de La Ferrière contenues dans le mémoire en réponse à mon Procès-verbal de synthèse en date du 19 avril 2016.

Et considérant que le projet de Plan Local d'Urbanisme :

- présente plus d'avantages que d'inconvénients;
- a un caractère d'intérêt général pour la commune.
- S'inscrira, avec les dispositions nouvelles prises avant la mise en enquête et précisées dans le préambule, dans un rapport de compatibilité avec le SCoT Sud-Ouest Vendée et le PLH de La Roche-sur-Yon Agglomération.

En conséquence ; J'émet un « AVIS FAVORABLE » au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de La commune de La Ferrière, assorti des deux réserves suivantes :

-1- Les arguments développés par la commune sur **le sujet des logements locatifs sociaux**, n'apparaissent pas suffisamment convaincants pour démontrer la réelle volonté de se rapprocher des objectifs que le PLH de La Roche-sur-Yon Agglomération a assigné au territoire fierrois pour rattraper son retard en matière de parc de logements locatifs sociaux, soit 36% du nombre des logements réalisés dans les opérations à venir. Il me paraît donc indispensable que la collectivité retravaille cette thématique pour coller aux prescriptions du PLH en matière de logements aidés pour rattraper le retard actuel et atteindre la satisfaction des objectifs de la loi SRU qui exige un taux de 20% de logements aidés à l'horizon 2025 (politique encouragée par la commune elle-même). Pour rappel, le taux actuel sur le territoire communal est à peine de 11%

-2- Les dossiers de présentation **des OAP d'optimisation foncière** devront être sensiblement améliorés en matière d'explications et d'illustrations plus pédagogiques. En effet, les OAP apparaissent relativement succinctes dans leur présentation et contiennent des orientations trop généralistes ou évasives et, insuffisamment incitatives pour des formes urbaines novatrices. On y parle de « *formes urbaines diversifiées et de volonté d'une certaine densification* » Elles sont, par ailleurs, difficiles à comprendre pour le public et les riverains, par manques d'éléments visuels et illustratifs permettant au public de percevoir les ambiances recherchées et les notions abstraites, pour les non-spécialistes, que sont la densité, la qualité architecturale, les nouveaux modèles urbains, etc... Ces manquements sont de nature à générer ou conforter des inquiétudes et des rejets à priori de la politique d'urbanisme volontariste de la commune affichée par ailleurs.

Fait à L'ÎLE D'OLONNE le 29 Octobre 2020

Rémi ABRIOL Commissaire Enquêteur