

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA VENDEE
COMMUNE DE LA FERRIERE



ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE
A LA REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME
Du 07/09/2020 au 07/10/2020

RAPPORT D'ENQUETE

Commissaire Enquêteur : Monsieur Rémi ABRIOL

Destinataires :

- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes,
- Monsieur le Préfet du Département de la Vendée,
- Monsieur le Maire de La Ferrière

SOMMAIRE

1. Contexte règlementaire

2. Généralités

- 2.1 Présentation de la commune
- 2.2 Objet de l'enquête publique
- 2.3 Nature et caractéristiques du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme
- 2.4 Composition et contenu des principales pièces du dossier

3. Procédure de notification

4. Organisation et déroulement de l'enquête publique

- 4.1 Déroulement de l'enquête
 - 4.1.1 Chronologie des évènements avant l'enquête
 - 4.1.2 Chronologie des évènements pendant l'enquête
- 4.2 Information du public – publicité – affichages
- 4.3 Accueil du public
- 4.4 Clôture de l'enquête

5. Observations, analyse et avis du commissaire enquêteur :

- 5.1 Observations et analyse du commissaire enquêteur concernant le dossier de révision du Plan Local d'Urbanisme
- 5.2 Observations formulées par l'Autorité Environnementale et les Personnes Publiques Associées (PPA) et analyse du Commissaire Enquêteur
- 5.3 Observations formulées par le public et avis du Commissaire Enquêteur.
 - 1. Observations inscrites par le public sur le registre d'enquête
 - 2. Courriers et courriels reçus par le CE pendant l'enquête
 - 3. Courriers ou courriels reçus par le CE après clôture de l'enquête

6 Notification du procès-verbal de synthèse des observations et mémoire en réponse du Maire de La Ferrière

-Documents annexés au rapport : composition du dossier, rapport police municipale sur l'affichage, Procès-verbal de synthèse.

1 CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Code de l'environnement, articles L.123-1 et suivants ;

Code de l'urbanisme, articles L.123-10 et suivants, L.123-6 et L.300-2 ;

Code général des collectivités locales ;

Loi N° 2000-1208, du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et aux Renouvellements Urbains ;

Décret N°2001-260, du 27 mars 2001 modifiant le code de l'urbanisme et le code de l'expropriation ;

Loi N° 2003-590, urbanisme et habitat du 02 juillet 2003 ;

Loi N° 2010-788, du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite loi « ENE »;

Décret n°2011-2018, du 29 décembre 2011 relatif à la réforme des enquêtes publiques pris en application de la loi susvisée du 12 juillet 2010 ;

Ordonnance N° 2016-1060 du 3/08/2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et le Décret N° 2017-626 du 25/04/2017 modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes

Délibérations du 5 septembre 2018 : le conseil municipal de la commune de La Ferrière décide de prescrire une révision générale du Plan Local d'Urbanisme ;

Délibération du conseil municipal de la commune de La Ferrière du 18 décembre 2019 décidant de tirer le bilan de la concertation et d'arrêter le projet du Plan Local d'Urbanisme ;

Décision du Président du Tribunal Administratif de NANTES portant établissement de la liste des commissaires enquêteurs au titre de l'année 2020

Décision N° E20000007 / 44 du 17 janvier 2020, du président du Tribunal Administratif de NANTES désignant Monsieur Rémi ABRIOL en qualité de Commissaire Enquêteur, afin de répondre à la demande du Maire de La Ferrière pour procéder à une enquête publique ayant pour objet : *la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Ferrière.*

Arrêté du maire de La Ferrière N° 2020-045 du 9/03/2020 prescrivant l'enquête publique relative à la révision du PLU

Situation particulière liée à la pandémie de la COVID 19 et à l'état d'urgence sanitaire:

Ordonnance N° 2020/306 du 25/03/2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période modifiée par l'ordonnance N° 2020/427 du 15/04/2020.

Ordonnance N° 2020-560 du 13/05/2020 fixant les délais applicables à diverses procédures pendant la période d'urgence sanitaire.

Arrêté N° 2020/106 du 16 juillet 2020 reportant l'enquête publique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme initialement prévue du 15/06/2020 au 15/07/2020 et décidant de procéder à cette même enquête du 07/09/2020 au 07/10/2020.

Durant toute l'enquête, les conditions de protection, la pratique de la distanciation sanitaire, ainsi que les gestes barrières ont dans l'ensemble été bien respectés. La commune a, par ailleurs, mis en œuvre les moyens et consignes indiquées par la Préfecture de Vendée.

2. GENERALITES

-2.1 Présentation de la commune

La Ferrière est une commune péri-urbaine située à seulement 10 km au nord-est de La Roche Sur Yon. Elle fait partie de la communauté d'Agglomération de La Roche-sur-Yon, regroupant 13 communes depuis le 1er janvier 2010 et est la troisième commune la plus peuplée de l'agglomération avec 5 234 habitants. (soit 109 habitants au km²). Sa superficie est de 4 717 hectares (territoire important au regard de la moyenne départementale de 2 370 ha°. Les communes limitrophes sont Dompierre sur Yon, La Roche sur Yon, La Chaize le Vicomte, Saint-Martin-des-Noyers et La Merlatière. Le territoire est desservi par plusieurs routes départementales et traversé par deux axes de communications majeurs, l'A87 reliant La Roche sur Yon à Angers et la ligne TGV. La Ferrière est intégrée au périmètre du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) Yon et Vie créé en 2002, il a été révisé en 2012 et en 2016.

Le territoire géographiquement sous l'influence d'un climat océanique doux humide et tempéré est caractéristique du pré-bocage vendéen (plateau bocager semi-ouvert constitué d'un maillage conséquent de haies). L'altitude varie entre 50m et 100m avec une succession de plateaux entrecoupés par des vallées plus ou moins prononcées creusées par les rivières de l'Yon et de l'Ermitage alimentés par plusieurs ruisseaux (dont le plus important, le Riot) attestant d'un réseau hydrographique assez dense. La gestion de la qualité des eaux reste un enjeu majeur du territoire On note une forte présence de zones humides (friches, forêts, plans d'eau, prairies) représentant 393 hectares soit 6% de la surface communale de 4717 hectares dont 3000 hectares de zones agricoles. Une attention particulière doit donc être apportée à la protection de ces milieux. Il en va de même pour la gestion de l'eau potable et des eaux pluviales. Il est à noter que la gestion du système d'assainissement est une compétence communautaire depuis le 1^{er} janvier 2010.

La commune a une croissance démographique dynamique constante depuis les années 1960, le rythme d'évolution est de 1,4% par an. Cette évolution est constituée essentiellement par l'arrivée de jeunes ménages, elle se confirme par l'augmentation des effectifs scolaires. Ce dynamisme s'explique par l'attractivité et la proximité du bassin d'emploi de La Roche-sur-Yon notamment pour les populations les plus jeunes, qui bénéficient ainsi d'une bonne desserte en moyens de transport, d'un dynamisme économique, d'un environnement paysager de qualité, d'équipements adaptés à une vie associative intense.

Le bourg s'est développé autour de l'église, depuis les années 1970 des extensions ont vu le jour, plus récemment des lotissements ont augmenté de façon significative l'espace urbanisé de la commune Tous les services et commerces de proximité y sont regroupés, ce qui entraîne une dynamique et un espace de sociabilité dans le centre-bourg.

Le territoire communal comporte beaucoup de bâtis isolés correspondant à de l'habitat résidentiel et des exploitations agricoles, créant un mitage.

L'agriculture tient une place importante, + de 70 % de la surface communale soit 3000 ha sont dédiés à cette activité, 34 exploitations agricoles sont recensées sur la commune de La Ferrière, l'élevage de bovins étant l'activité principale sur ces exploitations.

L'activité économique est dynamique et essentiellement basée sur l'artisanat et les services aux particuliers (130 entreprises). En dehors du centre, quatre sites à vocation économique concentrent les entreprises (Zone des Ajoncs Est, Zone Artipôle, Zone du Bois Imbert, Lotissement commercial rue Nationale) .Le développement économique est devenu compétence communautaire.

-2.2 Objet de l'enquête publique

L'objet de cette enquête publique porte sur le projet de révision du PLU :

- Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur approuvé le 09 novembre 2011, n'est plus adapté au contexte actuel notamment au regard des objectifs du SCoT du Pays Yon et Vie (réduction de 50% de la consommation foncière, densification et diversification), d'une part, et, d'autre part, il ne

répond pas aux nouveaux objectifs du PLH 2017/2022 de l'agglomération de La Roche-Sur-Yon, en termes de construction de logements, notamment sociaux. Le projet de révision du PLU a été arrêté par le conseil municipal lors de sa séance du 18 décembre 2019.

La révision de ce PLU constitue le seul motif de l'enquête publique.

-2.3 Nature et caractéristiques du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme

La révision générale du PLU a été décidée par délibération du conseil municipal du 5 septembre 2018 afin de disposer d'un document d'urbanisme pour la décennie à venir, prenant en compte les dispositions réglementaires, législatives et l'évolution récente des documents d'orientations supra-communales (SCoT et PLH). Les objectifs poursuivis par ce projet de révision se déclinent en plusieurs thématiques :

Urbanisme et aménagement

Considérant le diagnostic de territoire, les enjeux urbains sont de concentrer la croissance urbaine autour du bourg, d'éviter le cloisonnement spatial et la banalisation du tissu urbain, de valoriser les cœurs de vie et d'animation de la ville et les centralités de quartier, de mettre en œuvre les objectifs du SCoT (26 ha de consommation d'espaces au lieu de 61 sur la période précédente, densité de 18 logements/ha en extension et un indice d'optimisation de 24 logements neufs/ha consommé) et les objectifs du PLH (180 logements en 6 ans dont 65 aidés pour atteindre une part de logements sociaux de 12,3% à terme)

Le développement de l'habitat sera orienté sur la mixité sociale et la densification en zone urbaine. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été élaboré dans ce sens pour soutenir un développement maîtrisé du territoire, en adaptant les futurs projets d'aménagement aux contraintes physiques et environnementales de la commune, tout en préservant son identité

Afin de limiter la consommation de l'espace et de lutter contre l'étalement urbain il est prévu d'utiliser le potentiel dégagé en dents creuses et d'inciter le renouvellement urbain,

Paysage et environnement

Avec une forte identité paysagère de bocage relevée de nombreuses haies, mares, boisements et plans d'eau, le territoire communal reste à dominante agricole avec 33 sièges d'exploitation et dénombre 19 granges identifiées comme mutables. Les enjeux paysagers et environnementaux qui en découlent seront de préserver la ressource en eau, de protéger l'identité bocagère de la commune et la qualité architecturale du patrimoine rural et de veiller à la maîtrise de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Le PADD prévoit ainsi de maintenir un cadre de vie agréable et dynamique, tout en conservant le caractère agricole du territoire, facteur d'identité de La Ferrière. Il insiste également sur la nécessité de préserver les éléments paysagers de la Trame Verte et Bleue du SCoT

L'habitat

L'objectif démographique à 10 ans est de 6100 habitants soit 900 habitants en plus. Les enjeux liés à l'habitat sont de permettre l'accueil des arrivants en mettant en œuvre les objectifs du PLH 2017/2022 rappelés ci-dessus (rubrique « urbanisme et aménagement »), répondre aux obligations de la loi SRU en matière de logement social et diminuer la consommation énergétique des ménages. Ces objectifs sont repris dans le PADD qui prévoit d'accompagner la croissance démographique de La Ferrière en diversifiant son offre de logements et en proposant une offre de services adaptée et incitera à tendre vers une gestion raisonnée de la consommation énergétique.

Déplacements et numérique

La commune est desservie par le réseau de transport en commun de l'agglomération et le réseau régional de transport scolaire. La ville dispose de 19 aires de stationnement et de 2 aires de covoiturage. Le territoire est par ailleurs sillonné de nombreux cheminements doux. Le déploiement de la fibre optique est en cours avec un objectif à fin 2022 par l'opérateur Orange. Les enjeux liés aux déplacements et au numérique sont de développer les mobilités douces (marche et vélo), de promouvoir le covoiturage, d'insérer les cheminements doux dans toutes les nouvelles opérations d'aménagement. Par ailleurs, la

commune entend continuer à favoriser le développement des réseaux numériques pour lutter contre les inégalités d'accès à internet. Le PADD traduit ces objectifs par la volonté d'améliorer les déplacements et les conditions d'accès au centre bourg en s'appuyant sur les mobilités durables. La commune affiche une réelle volonté d'anticiper l'arrivée des nouvelles technologies de communication au service de la population et des activités économiques

Economie, loisirs et tourisme

Avec son dynamisme économique fort (79% d'actifs, 8,5% de chômage, 1400 emplois, 130 entreprises et 26 commerces) un tourisme rural structuré et un niveau satisfaisant d'équipements sportifs et culturels, la commune a clairement défini les enjeux de ces prochaines années : Poursuivre le développement des trois zones d'activités et soutenir les commerces et services de proximité, maintenir l'activité agricole et développer le tourisme rural et familial, promouvoir les sentiers de randonnées et soutenir l'activité sportive et culturelle.

Les emplacements réservés

Six emplacements réservés sont présentés dont quatre pour la création d'accès en vue d'opération d'aménagement d'ensemble, un pour la création d'un équipement public avec des logements sociaux et un pour la création d'un cheminement doux..

-2.4 Composition et contenu des principales pièces du dossier

Le dossier de révision du PLU soumis à l'enquête publique a été préparé par le service Urbanisme et Aménagement de La Roche-sur-Yon Agglomération en tant qu'assistant à la Maîtrise d'ouvrage (AMO) de la commune qui a gardé la compétence Urbanisme. Le dossier d'enquête est composé des documents suivants :

➤ **-PREAMBULE :**

➤ **-Dossier administratif contenant les documents suivants :**

- ⇒ Arrêté d'ouverture de l'enquête publique en date du 16 juillet 2020
- ⇒ Délibérations du Conseil Municipal du 5 septembre 2018 prescrivant la révision du PLU et du 18 décembre 2019 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du PLU
- ⇒ Débat sur le PADD : procès-verbaux des conseils municipaux du 3 juillet et du 9 octobre 2019
- ⇒ Annonces légales et article d'information
- ⇒ Affichage de l'avis d'enquête publique
- ⇒ Réunion des personnes publiques associées : procès-verbaux
- ⇒ Consultation des personnes publiques associées : courriers transmis avec le projet de PLU
- ⇒ Consultation des personnes publiques associées : avis reçus
 - Synthèse des services de l'état et annexe technique ;
 - Chambre d'agriculture
 - Syndicat Yon et Vie (SCoT)
 - Conseil Départemental
 - Mairie de La Chaize le Vicomte
 - La Roche-sur-Yon Agglomération
 - Réseau de Transport Electricité (RTE) ;
 - GRT-Gaz centre atlantique
 - Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF).
 - Autorité Environnementale (AE)
- ⇒ Consultation des personnes publiques associées : courriers de notification des dates d'enquête

➤ **Rapport de présentation :**

Le rapport de présentation est un document explicatif de l'ensemble de la démarche de PLU, il n'est pas opposable aux tiers. Son contenu est défini par les articles R123-2 et R123-3 du code de l'urbanisme. C'est, dans le cas présent, un document très volumineux de 490 pages plus l'inventaire des zones humides annexé de 38 pages et 10 planches, essentiel à la compréhension des choix retenus par les élus, ce document comprend 5 chapitres :

- Le premier chapitre est consacré au diagnostic territorial :
 - le contexte rappelant le positionnement communal et supra communal ;
 - l'état initial de l'environnement comprenant : les aspects physiques les milieux naturels, la trame verte et bleue, les paysages, les ressources naturelles, la gestion des polluants, les marges de recul, les nuisances sonores, les risques, les servitudes d'utilité publique et le patrimoine ;
 - La démographie et le logement
 - Les différents types d'urbanisation
 - L'analyse de la consommation d'espace et l'analyse de la capacité de densification et de mutation du territoire, ainsi que l'évolution des écarts ruraux
 - L'activité économique et les équipements
 - Le transport et les déplacements
 - Le tourisme, les loisirs et la vie associative.
- Le second chapitre est consacré aux choix retenus pour établir le Plan Local d'Urbanisme, les objectifs du projet sont détaillés, la traduction du PADD en orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les composantes du règlement. Dans cette partie figure également la synthèse de la prise en compte du Grenelle de l'environnement et une comparaison des surfaces par zone dans le PLU en cours et dans le projet de PLU révisé.
- Le chapitre 3 traite de la justification de la compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux (SCOT, PLH)
- Le chapitre 4, traite des indicateurs de suivi du PLU
- Le Chapitre 5 (indiqué « 4 » par erreur dans le document mis à enquête) concerne l'évaluation environnementale du PLU et contient outre le préambule, un résumé non technique, une synthèse de l'état initial de l'environnement, l'incidence du projet sur l'environnement, les motifs pour lesquels le projet a été retenu, les mesures envisagées dans le cadre de la démarche « éviter, réduire, compenser » et enfin, le programme de suivi des effets du PLU sur l'environnement.

➤ **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :**

Ce document de 29 pages est la première étape de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme. Le PADD définit les orientations générales, il est construit autour d'objectifs pour les équipements, l'urbanisme, l'environnement et l'économie. Ainsi, il vise à assurer la préservation des espaces naturels, l'adéquation entre le développement démographique et les besoins en équipements, commerces et services. Il ambitionne de garantir les conditions satisfaisantes au maintien et au développement de l'agriculture, le développement de l'activité économique, la valorisation du patrimoine, les déplacements et le cadre de vie.

Le PADD n'a pas de portée juridique, il exprime un projet « les ambitions » qui y figurent sont déclinées dans le règlement du PLU.

➤ **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :**

Les orientations d'aménagement et de programmation sont précisées dans un document de 46 pages, elles sont opposables en terme de compatibilité et permettront d'atteindre les objectifs communaux inscrits dans le P.A.D.D.

Pour la commune de La Ferrière, les OAP se situent sur 9 secteurs de renouvellement urbain et d'optimisation foncière, 3 secteurs en extension urbaine et 1 en trame verte et bleue.

➤ **Projet de règlement :**

Le projet de règlement du PLU est un document de 96 pages, il s'applique à l'ensemble du territoire de la commune et il fait référence aux règles définies dans l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.

Ce projet comprend :

-Titre 1. Dispositions générales :

Dans ce chapitre le champ d'application de ce projet de règlement, des réglementations et des autres législations en vigueur relatives à l'occupation des sols sont précisés.

Les différents zonages appliqués sur le territoire correspondent aux zones urbaines U, aux zones à urbaniser AU, aux zones agricoles A et aux zones naturelles et forestières N. Les critères de classement de ces quatre zones sont rappelés.

Des précisions sont données sur les emplacements réservés, la protection des boisements et des zones humides, les reconstructions en cas de sinistre.

-Titre 2. Dispositions applicables aux zones urbaines dans lesquelles on distingue :

- la zone UA à caractère central d'habitat de services et d'activités compatibles avec l'habitat ;
- la zone UB destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels ;
- la zone UE réservée à l'activité économique
- la zone UL destinée aux sports, loisirs, et à la formation.
- la zone UT dédiée aux activités aéronautiques.

Ces quatre zones sont des secteurs urbanisés disposant des équipements publics dont la capacité est suffisante pour desservir les constructions à implanter. Pour chaque zone les dispositions constructives sont détaillées suivant les règles du code de l'urbanisme.

-Titre 3. Dispositions applicables aux zones à urbaniser dans lesquelles on distingue :

- les zones 1AUB destinées à l'urbanisation future, dont la vocation principale est l'habitat correspondant à la ZAC du Plessis et à un secteur au Sud-Ouest du bourg.
- la zone 1AUE correspond au secteur d'urbanisation à court et moyen terme à vocation économique, les réseaux publics sont existants à la périphérie de la zone ;
- la zone 1AUL correspond aux secteurs dédiés à l'accueil d'activités sportives, culturelles, ou de loisirs.

-Titre 4. Dispositions applicables aux zones agricoles (A) :

La zone agricole est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles qui la composent. On distingue trois secteurs en zone A :

- A correspondant aux zones agricoles
- Ai correspondant aux zones agricoles inconstructibles
- Ac correspondant à des secteurs isolés à vocation économique et de loisirs (STECAL) aux zones agricoles à vocation touristique.

Dans cette zone les dispositions constructives et de desserte sont décrites. Des précisions importantes sont mentionnées dans les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières telles que les annexes (garage, remise...), la restauration d'un bâtiment, afin de ne pas présenter un risque de nuisance pour le milieu naturel et agricole.

Les constructions nouvelles sont destinées au logement des agriculteurs ou pour des activités touristiques, l'extension d'une construction ne doit pas aboutir à la création d'un nouveau logement.

-Titre 5. Dispositions applicables aux zones naturelles (N) :

Les zones naturelles et forestières de la commune, équipées ou non, sont à protéger en raison, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, de leur intérêt esthétique, historique et écologique.

Dans cette zone les constructions à usage d'habitation, tertiaire ou agricole ne sont pas autorisées. L'extension des constructions existantes reste possible mais ne doit pas aboutir à la création d'un nouveau logement.

Les dispositions de desserte et constructives, sont décrites ainsi que les obligations imposées en matière de réalisations des plantations, de protection des espaces boisés et des zones humides.

➤ **Plan de zonage :**

Le plan de zonage est composé de 2 documents graphiques, l'un à l'échelle 1/3000° pour la partie agglomérée de la commune et sa proche périphérie, l'autre à l'échelle 1/8000° environ pour toute la commune.

Les zones définies dans le règlement sont représentées sur les documents graphiques, les emplacements réservés, les zones humides, les zones de protection sanitaire, les boisements à conserver, les éléments boisés à protéger, les haies à préserver sont également représentés. Les bâtiments dont le changement de destination est soumis à l'autorisation de la CDPENAF sont repérés. Le règlement et les documents graphiques du plan de zonage sont opposables aux tiers.

➤ **Annexes :**

-Servitudes d'utilité publique :

- Liste
- Plan des servitudes

-Annexes sanitaires :

- Assainissement
- Plan de réseau de collecte des eaux usées

-Annexes diverses : Document de 47 pages recensant les dispositions relatives à : la protection du patrimoine archéologique, les repères géodésiques et de nivellement, les risques naturels et technologiques, les espaces naturels et sensibles, le droit de préemption urbain le plan d'exposition au bruit de l'aéroport et aux infrastructures routières, la ZAC du Plessis, les périmètres divers et la lutte contre les termites

➤ **Affichage avant enquête :** avis affichés sur site et dans la presse

3 PROCEDURE DE NOTIFICATION

Conformément aux dispositions des articles L123-6 et L 123-9 du code de l'urbanisme, le projet de Plan Local d'Urbanisme a été notifié par courrier postal à :

- Monsieur le Préfet de la Vendée, (envoi du 20/12/2019)
- Monsieur le directeur de la DDTM de la Vendée, (envoi du 23/12/2019)
- DREAL des Pays de Loire (envoi du 27/12/2019)
- Madame la Présidente du Conseil Régional des Pays de la Loire, (envoi du 23/12/2019)
- Monsieur le Président du Conseil Départemental de Vendée, (envoi du 24/12/2019)
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de Vendée, (envoi du 23/12/2019)
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et de l'Industrie, (envoi du 24/12/2019)
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers, (envoi du 24/12/2019)
- Monsieur le Directeur Régional RTE
- Monsieur le Directeur Régional GRT-Gaz
- Monsieur le Président du Syndicat mixte Yon et Vie, (envoi du 24/12/2019)
- Monsieur le Président de la communauté de communes du Pays de ST FULGENT LES ESSARTS (envoi du 26/12/2019)

- Monsieur le Président de La Roche sur Yon Agglomération (envoi du 26/12/2019)
- Maires de Dompierre sur Yon, La Roche sur Yon, la Merlatière, Les Essarts en Bocage, Saint Martin des Noyers, La Chaize le Vicomte (envois du 26/12/2019)

4 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

4.1 Dérroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du lundi 07 septembre 2020 au mercredi 07 octobre 2020 inclus, aux jours et heures fixés par l'arrêté du Maire de La Ferrière N° 2020/106 en date du 16 juillet 2020.

Pendant toute la durée de l'enquête, le registre d'enquête et le dossier de présentation sont restés à la disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie de La Ferrière

4.1.1 Chronologie des évènements avant l'enquête :

Janvier 2020 : appel téléphonique du Tribunal Administratif de Nantes pour la conduite de l'enquête publique.

19 Janvier 2020 : réception par le Commissaire Enquêteur de la décision N° E20000007/44 du 17 janvier 2020, du Président du Tribunal Administratif de Nantes pour la conduite de l'enquête publique.

30 janvier 2020 : en Mairie de La Ferrière le Commissaire Enquêteur rencontre M. David BELY, Maire avec son directeur des services W SAUQUET, Valérie BROCHARD, en charge de l'urbanisme à la mairie, le responsable des services techniques M. RATIER, et les représentantes de La Roche-sur-Yon Agglomération, Mmes MONJARET et ROBLES, qui accompagnent la mairie dans la mise en œuvre de la révision du PLU

.L'objet de cette réunion étant d'échanger sur le contenu du dossier, de préparer l'enquête avec : les affichages légaux, le lieu des permanences, les registres et l'élaboration du planning.

Mercredi 26 février 2020 Le Commissaire Enquêteur rencontre en mairie à nouveau M. Le Maire et ses services. La réunion est suivie d'une visite de terrain notamment des espaces ouverts à l'urbanisation, et des principales OAP.

Mercredi 10 juin 2020, le commissaire enquêteur participe à une réunion de cadrage et de calage pour l'organisation de l'enquête publique finalement décalée au 7 septembre 2020 suite à la période d'urgence sanitaire liée à la pandémie de la COVID 19. Au cours de cette réunion sont également évoqués les avis des PPA ainsi que les hypothèses de suite qui sera donnée à la procédure d'enquête publique relative au projet de révision du PLU.

A l'issue de cette réunion, 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 du Pays 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 renouvelle son invitation à reprendre le dossier en ce sens avant une nouvelle mise en enquête.

4.1.2 Chronologie des événements pendant l'enquête :

Les dépositions portées sur le registre d'enquête sont affectées de la lettre **D** et d'un numéro d'ordre, le contenu est rappelé en 5.3.1 (Observations inscrites par le public sur les registres d'enquête)

Lundi 07 septembre 2020 : ouverture de l'enquête publique, 1ère permanence de 9h00 à 12h30, au cours de cette permanence le Commissaire Enquêteur a reçu 7 personnes :

- M. GAUDIN Stéphane demeurant 2 la Gite du Moulin, est venu se renseigner sur les possibilités de construction en zone Ai en vue d'un projet d'annexe à son habitation. Il a obtenu le renseignement demandé et n'a pas fait d'inscription sur le registre d'enquête.

- Mme ROUE-KALSCH Stella, demeurant à L'ÎLE D'OLONNE, et propriétaire de terrain à La Ferrière, est venue accompagnée de sa mère se renseigner sur les OAP Chemin Barillon Ouest et Rue de la Croix Rouge ainsi que sur un bois lui appartenant situé en face de cette dernière. Les renseignements obtenus, elle a souhaité prendre le temps de la réflexion et adressera un courrier au commissaire enquêteur ultérieurement.
- Mme POINT Maryvonne demeurant 7 Avenue des Jardins est venue se renseigner sur l'OAP de la rue Nationale Nord-Est, elle n'a pas noté d'observation sur le registre après avoir obtenu les renseignements sollicités.
- M. BOURIAU Jean-Luc est venu prendre des renseignements sur le zonage A et Ai du secteur des Thermelières et n'a pas inscrit de remarques sur le registre.
- M. et Mme FRAPPIER Gabriel, demeurant 20 rue Durand, sont venus pour voir l'OAP Chemin Barillon Est. Après examen du dossier et du projet d'orientations, ils contestent le principe de l'accès nord pour les voitures et déposeront ultérieurement une requête dans ce sens auprès du commissaire enquêteur.
- M. HOURBETTE Claude est venu pour son fils Fabien demeurant 66 rue Nationale, voir les possibilités de construction sur le terrain situé en zones UA et UB. Il n'a pas noté de remarques sur le registre.
- Mme PAPIN Sophie et M.ANGIBEAU Simon sont venus se renseigner sur les possibilités de construire un logement en zone UE du Cordon Rouge, ils déposeront une requête ultérieurement dans le courant de l'enquête.

Du 07 septembre au 17 septembre 2020 :

-Dépositions portées sur le registre d'enquête :

D1-Mme CAILLE Nathalie, demeurant 23 La Pinière, demande le déclassement de son terrain prévu en zone Ai pour permettre l'implantation d'une roulotte à usage de locatif touristique possédant déjà un gîte en étage de son habitation.

D2-Mme GALLARD Brigitte demeurant 26 Le Plessis Bergeret, a déposé une requête le 09/09/2020 sur le registre visant à savoir si son terrain classé en zone A dans le projet pouvait être divisé pour en vendre une partie en terrain constructible.

D3- Mme POIRAUD Nadège, demeurant 7, Les Landes, a déposé le 11/09/2020 une requête sur le registre visant à savoir si une modification partielle du classement de son terrain en A est possible pour permettre la réhabilitation d'une grange en habitation

D4 M. MOLLÈ Christian, demeurant 28 Le Rouillou est venu attester sur l'honneur que l'ensemble des bâtiments agricoles qu'il exploitait dans le village n'avaient plus de vocation agricole, et que de ce fait l'une de ces granges pouvait être restaurée et muter en logement pour son fils, MOLLÈ Flavien (reçu lors de la permanence du 18/09)

Vendredi 18 septembre 2020: 2^{ème} permanence du Commissaire Enquêteur de 1400 à 17h30, 8 (huit) personnes se sont présentées à la permanence :

-Personnes venues sans déposer de remarques sur le registre :

-M. VENDEVAIVERE Jean-François, demeurant 32 La Malvoire, est venu se renseigné sur les possibilités de construction en zone A

-M. FRAPPIER, déjà venu le 07/09 à la première permanence, accompagné de sa voisine, Mme MASSET Pierrette sont venus pour reparler des accès prévus pour l'OAP Barillon Est sur la rue Durand, ils déposeront ultérieurement une requête dans le registre sur ce sujet.

-M. FILLODEAU Jean-Pierre, a demandé des renseignements sur ses terrains sis à La Birochère

-M. MOLLÉ Flavien et Mme BOUJU Anne-Claire sont venus se renseigner sur le classement d'une grange au ROUILLOU. Cette démarche fait doublon avec la déposition D4 figurant au registre sous le nom de M. MOLLÉ Christian

-M. CHIRON Patrice demeurant rue de l'ALERIERE, voulait des précisions sur son terrain classé en partie en zone UB et pour le reste (50%) en zone Ai. Il déposera ultérieurement une requête.

-M. CREPEAU René, demeurant 19 Le Petit Plessis, est venu se faire confirmer le classement de son ancien siège d'exploitation en zone agricole A et Ai, il déclare être satisfait du projet de révision concernant ce secteur de la commune.

Dépositions enregistrées sur le registre d'enquête pendant la permanence :

D5 Ms. RIVIERE Hubert et Jean-François, sont venus pour demander un classement en zone UB de deux de leur parcelles situées en sortie de zone agglomérée et prévues en zone A au lieu-dit du Bout de Ville (parcelles 33 et 34 pour partie soit environ 1,9 ha)

D6 M. et Mme GUILLAUTEAU, demeurant 30 chemin BARILLON sont venus voir l'OAP Barillon Est. Ils suggèrent de prévoir dans l'opération la construction d'une nouvelle maison de retraite, et d'un restaurant collectif commun avec les écoles du bourg et critiquent également le projet d'accès par la rue Durand qu'ils jugent peu adaptée à une nouvelle circulation.

Du 18 septembre au 25 septembre 2020: aucune déposition sur le registre d'enquête.

Samedi 26 septembre 2020 : 3ème permanence du Commissaire Enquêteur de 9h00 à 12h00, 12 personnes se sont présentées à la permanence :

-Personnes venues rencontrer le commissaire enquêteur sans déposer sur le registre :

-Deux personnes n'ayant pas souhaité donner leur nom sont venues se renseigner sur les possibilités de raccordement au réseau électrique et des possibilités de construction à usage agricole en zone Ai. Elles ont obtenu les réponses à leurs questions.

-M. EGRON Bernard, demeurant 142 rue Nationale est venu se renseigner sur l'OAP Barillon-Est et n'a pas souhaité déposer sur le registre.

-M. CHAMARD, ancien maire de la commune est venu me remettre une copie de sa contribution envoyée par mail et analysée plus avant dans le présent rapport.

-M. ROUSSEAU Bernard, demeurant impasse de la Motte, est venu se renseigner sur le devenir de l'emplacement réservé N°1 et sur les possibilités de construire en zone UB. Il n'a pas déposé sur le registre.

-Mme.JOUSSEAUME Anne, demeurant 23 rue Nationale est venue pour se renseigner sur l'OAP Rue Nationale Nord-Ouest et n'a pas fait de déposition sur le registre après avoir eu les renseignements souhaités.

M. et Mme GILBERT Hervé et leur fils sont venus se renseigner sur le projet de contournement du Bourg inscrit sur le plan de zonage, ils n'ont pas souhaité déposer de remarques après les échanges avec le commissaire enquêteur.

-Dépositions enregistrées sur le registre d'enquête pendant la permanence :

D 7 M. LARDIERE Laurent, demeurant 62 rue Nationale est venu se renseigner sur l'OAP rue Nationale Nord-Ouest et se déclare inquiet sur les hauteurs d'immeubles prévus sur ce site et sur l'aménagement futur de la mitoyenneté avec son terrain.

D 8 M. BUGEL Dominique, demeurant 38 rue de la Moraine, a déposé une contribution relative à la densité de circulation dans le bourg et la dangerosité qui en découle pour les piétons et les cycles.

Il conclue en demandant que le futur PLU inscrive le contournement du Bourg pour au moins écarter le trafic PL du Bourg et les véhicules en transit.

D 9 Mme. DELRIEU Danielle, demeurant 3 rue des Roses, dépose une contribution qui se rapproche de la D 8 concernant la circulation dans le Bourg et réclame plus de pistes cyclables entre les villages et le bourg, une amélioration des débits internet devant passer par les effacements de réseaux aériens et enfin des mesures plus fortes pour la conservation des arbres.

D 10 Mme TANGUY Marie-Thérèse, demeurant La Maison Neuve, demande de réétudier le tracé du projet de contournement en le rapprochant de la zone urbaine et utilisant l'infrastructure qui existe déjà pour partie (Cantière à Artipôle ou Cantière au Château d'Eau). Elle demande également plus de liaisons douces entre les villages et le Bourg, demande des plantations d'arbres et une protection renforcée de ceux qui existent et souhaite enfin qu'un emplacement réservé soit déterminé pour relocaliser un EHPAD.

D 11 M. MERCIER Marcel demeurant 116 rue Nationale, soucieux de la circulation au centre Bourg demande à ce que le projet de contournement se fasse au plus vite.

D 12 M. TANGUY Christian est venu déposer sa contribution relative également au besoin urgent d'un contournement routier du Bourg pour pallier aux risques liés à l'augmentation de la circulation des PL et voitures et les pollutions de l'air et sonores qu'elle engendre. Il demande une plus grande protection des haies le long des voies communales.

Du 26 septembre au 06 octobre 2020: aucune déposition enregistrée sur le registre d'enquête.

Mercredi 07 octobre 2020: 4^{ème} et dernière permanence du Commissaire Enquêteur de 14h00 à 17h30, 6 personnes se sont présentées à la permanence :

Personnes venues rencontrer le commissaire enquêteur sans déposer sur le registre :

-M. OUVRARD et M. MARY sont venus se renseigner sur le tracé de principe du contournement et sur les possibilités de construire en zone A. Ils n'ont pas fait de déposition.

-Mme DRAPEAU Evelyne, Mme et M. MOLINE Jean-Pierre et Annie sont venus ensemble se renseigner sur l'OAP Chemin de Barillon-Ouest et n'ont pas laissé de dépositions.

-M. FRAPPIER est venu déposer en son nom et celui de M. M. GONCALVES un courrier concernant l'OAP Chemin de Barillon-Est qui sera analysé en L16 ci-après.

Dépositions enregistrées sur le registre du PLU pendant la permanence :

D 13 Mme GOURRAUD Elodie est venue compléter son information sur le projet d'OAP Chemin de Barillon-Est, étant déjà signataire de la lettre « pétition » analysée en L13 ci-après et a ajouté sur le registre son souhait de voir les projets de construction limités en hauteur sur l'OAP

A 17h30, toutes les personnes qui se sont présentées à la permanence ont été reçues, clôture de l'enquête publique par le Commissaire Enquêteur.

Durant toute l'enquête et plus particulièrement pendant ses permanences, le Commissaire Enquêteur a reçu toute l'aide nécessaire à l'accomplissement de sa mission, par le Maire et le personnel de la commune notamment Mme Valérie BROCHARD du service urbanisme et de M. Sébastien RATIER des services techniques.

4.2 Information du public, publicité et affichages

Un avis au public se référant à l'arrêté municipal du 16 juillet 2020 prescrivant l'enquête publique a été affiché sur les panneaux d'information de la mairie. Les Avis d'enquête publique ont été apposés aux entrées de l'agglomération, et sur les lieux des OAP cet affichage a pu être vérifié par le commissaire enquêteur, qui note par la même la qualité de l'information en direction des habitants. Il est à souligner, dans le même souci de publicité, que les avis d'enquête figurent également sur le site Web de la commune et sur sa page Facebook.

Le 4 août 2020, la police municipale et les services techniques de la commune ont procédé à l'installation de 16 panneaux d'annonce de l'enquête publique sur le territoire et ont rédigé un procès-verbal de ces formalités daté du 20 août 2020. Un rapport en date du 7 octobre constate la présence des mêmes panneaux sauf deux et en réfère aux services pour remise en place. **Ces documents figurent en annexe du présent rapport**

Les avis d'enquête ont été publiés les 07/08/2020 et 08/09/2020 dans le quotidien Ouest France ainsi que les 06/08/2020 et 10/09/2020 dans la rubrique d'annonces légales du Journal du Pays Yonnais.

L'avis d'enquête et certaines pièces du dossier ont été consultables sur le site www.laferriere-vendee.fr du 7 septembre au 7 octobre 2020.

4.3 Accueil du public

Au cours des 4 permanences le Commissaire Enquêteur a reçu 33 personnes, ces dernières ont :

- déposé 13 observations sur le registre pendant les permanences ;
- adressé 17 contributions par courriers et courriels durant l'enquête
- rencontré le Commissaire Enquêteur, afin d'obtenir des renseignements sur le règlement du PLU et le plan de zonage et les OAP

Le public était demandeur de précisions sur le règlement notamment les dispositions constructives, plusieurs personnes souhaitent que le classement en zone A ou Ai soit revu à titre individuel pour permettre la réalisation de projet de division et ou construction. Par ailleurs, le projet de contournement du Bourg semble intéresser plusieurs intervenants, inquiets de la circulation traversant le centre. Enfin, l'OAP Chemin Barillon-Est a engendré de nombreuses remarques quant à son contenu et ses accès

Une salle située au rez de chaussée en annexe de la mairie et accessible aux personnes à mobilité réduite a été mise à la disposition du commissaire enquêteur pour recevoir le public. Un panneau indicatif du lieu d'enquête a été mis en place pour guider les visiteurs. A noter que la permanence du Samedi 26 septembre a été tenue dans les locaux de la mairie elle-même dans les mêmes conditions d'accessibilité.

4.4 Clôture de l'enquête

Le mercredi 7 octobre 2020 à 17h30, terme officiel de l'enquête, conformément aux dispositions des articles R123-18, R123-22 et R123-23 du code de l'environnement, titre II et de l'arrêté du Maire de La Ferrière en date du 16 juillet 2020, j'ai procédé à la clôture du registre d'enquête, ce dernier et toutes les pièces des dossiers ont été mis à ma disposition.

Le déroulement de l'enquête n'appelle pas de remarques particulières

5 OBSERVATIONS, ANALYSE ET AVIS

5.1 Observations et analyse du Commissaire Enquêteur concernant le dossier

Le dossier est conforme aux exigences réglementaires. Les observations et les analyses du commissaire enquêteur prennent en compte les réponses au PV de synthèse faites par le Maire dans un mémoire en réponse daté du 16 Octobre 2020, dont les principaux thèmes sont repris au Cf 6 (Procès-verbal de synthèse des observations et mémoire en réponse)

5.1.1 Plan Local d'Urbanisme

Bilan de la concertation

Pendant toute la durée de l'élaboration du projet, la concertation a été mise en œuvre avec les habitants, les agriculteurs et les autres acteurs économiques conformément à la délibération de prescription de la révision. Elle a notamment été ponctuée par :

- l'affichage de la délibération de prescription de la révision du PLU en mairie, du 21/09/2018 au 22/10/2018.

- une exposition en mairie, à partir du 29/03/2019, présentant le diagnostic, les orientations du PADD, le projet de zonage et de règlement, avec mise à disposition d'un registre de concertation.

- des articles dans le magazine municipal « vivre ensemble le mag » d'octobre 2018 et avril, juin, septembre 2019.

- une réunion publique le 13/06/2019 présentant la démarche engagée, les éléments de diagnostic, les orientations du PADD, et le projet de zonage.

- la mise en ligne sur le site internet de la commune d'articles concernant le PLU, des panneaux d'exposition et du diaporama diffusé lors de la réunion publique

La population a été informée de la réunion publique par le magazine municipal, une information sur le site internet et la page Facebook de la commune

Parallèlement, plusieurs réunions techniques et de présentation du projet ont été organisées avec les PPA les 16/05 et 24/09/2019 et les exploitants agricoles le 20/09/2018 et le 28/02/2019.

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

La concertation a été menée tout au long de l'élaboration du projet et sous toutes les formes de support. De ce point de vue, on peut considérer que la concertation avec le public et les acteurs concernés par le projet a été menée de manière satisfaisante

Rapport de présentation

La première partie (chapitre 1) est consacrée au diagnostic territorial elle analyse la situation existante et donne une vue exhaustive de la commune de sa situation environnementale, démographique, des équipements publics, des activités économiques et agricoles.

La seconde partie (chapitres 2, 3, 4 et 5) est consacrée aux choix retenus dans le projet de Plan Local d'Urbanisme, à l'argumentation sur la prise en compte du Grenelle de l'environnement, aux incidences positives et négatives sur l'environnement. Les perspectives d'évolution démographique et du logement sont détaillées. Les changements par rapport à la version antérieure du PLU concernent essentiellement, la densification, la limitation de l'espace urbanisé et un zonage réaliste dans la détermination des zones naturelles (N) et des zones agricoles (A).

Les mesures de réduction ou de compensation des incidences dommageables de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement, ainsi que le suivi des impacts avec des indicateurs sont des orientations générales, dont la mise en œuvre localement n'est pas convaincante.

Ce rapport de présentation est complet, les documents graphiques sont bien renseignés, il est volumineux et technique,

Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Après un rappel des principaux enjeux du territoire issus du diagnostic préalable, le document décline les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme (soutenir un développement maîtrisé du territoire, adapter les futurs projets aux contraintes physiques et environnementales de la commune et préserver l'identité de la commune). Puis, il expose les orientations en matière de paysage, protection des espaces naturels agricoles et forestier et de préservation des continuités écologiques (maintenir un cadre de vie dynamique et agréable, conserver le caractère agricole du territoire, préserver les éléments paysagers de la trame Verte et Bleue). Il développe ensuite les orientations en matière d'habitat et des réseaux d'énergie (accompagner la croissance démographique en diversifiant son offre de logements et en proposant une offre de services adaptée, tendre vers une gestion

raisonnée de la consommation énergétique). Le PADD s'attache ensuite à exposer les orientations concernant les transports, les déplacements, et les communications numériques (améliorer les déplacements et les conditions d'accès au bourg en s'appuyant sur les mobilités durables, anticiper l'arrivée des nouvelles technologies de communication pour la population et les activités économiques.) Enfin, il décrit les orientations concernant l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs (conforter le développement du tissu économique, assurer la vitalité des loisirs et du tourisme présents sur le territoire.)

Le document de présentation est bien rédigé, les objectifs en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont précisés et les documents graphiques sont correctement renseignés. La présentation très pédagogique et synthétique du document est à souligner

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP sont opposables en termes de compatibilité. Pour la commune de La Ferrière, neuf secteurs de renouvellement urbain et d'optimisation foncière sont identifiés ainsi que trois autres en extension urbaines et un dernier lié à la trame Verte et Bleue.

Pour chaque secteur le contexte existant est précisé avec la situation, les caractéristiques urbaines, physiques et environnementales, les principes d'aménagement sont précisés également.

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Ce document est bien conçu, les photographies permettent de visualiser les espaces concernés et les documents graphiques permettent de comprendre l'essentiel des aménagements projetés. Toutefois, il serait intéressant que les OAP proposent des principes d'aménagement plus incitatifs à l'économie d'espace et à l'intensification urbaine et qu'elles proposent des « images » de ce que pourraient être l'ambiance et la qualité architecturale recherchées (densité, typologie de logement qualité des espaces publics...).

Réponse de la collectivité :

Une étude fine a été réalisée sur les gisements, avec des esquisses d'aménagement permettant d'en déduire les formes urbaines et la densité possibles, précisées dans les OAP.

La commune a fait le choix de ne pas intégrer les plans masse projetés issus des études de faisabilité réalisées en amont des OAP, afin de laisser une certaine liberté aux pétitionnaires et aux porteurs de projet. L'idée est de favoriser la créativité de chacun. L'OAP n'est ni un plan masse ni un dossier de dépôt de PC mais un document d'orientation et de programmation, c'est pourquoi la commune n'a pas souhaité y intégrer les plans issus des études, et maintient cette position afin de ne pas donner l'impression aux habitants que ces propositions d'implantation correspondent aux implantations qui devront obligatoirement être réalisées, ce qui n'est pas le cas.

Avis du commissaire enquêteur :

Je considère que la collectivité gagnerait à proposer des « illustrations » de ce qu'elle imagine comme formes urbaines dans les OAP. Ces compléments seront un « plus » pédagogique pour le public et les riverains, peu habitués à la lecture des documents d'urbanisme et faciliteront ainsi la compréhension et l'acceptation des ambitions de la collectivité pour ces secteurs sans pour autant en faire un avant-projet arrêté.

Projet de règlement

Le projet de règlement est conforme à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme. Un rappel des règles de base déclinées dans 16 articles figure en début de ce document, les dispositions générales et les dispositions applicables aux zones urbaines, à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N) sont décrites avec toutes les précisions utiles, un lexique complète et permet de comprendre certains termes techniques ceci démontre un effort pédagogique appréciable, on note également des annexes donnant les indications nécessaires en matières de choix des végétaux et des exemples de clôtures. Pour faciliter les recherches un sommaire serait appréciable.

Comme l'a suggéré le préfet dans son avis, certains articles de ce règlement sont à modifier selon les précisions de l'annexe technique du Service Urbanisme et Aménagement.

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Ce document conséquent et dense techniquement mériterait un sommaire détaillé pour faciliter son utilisation et les recherches sur la réglementation applicable.

Réponse de la collectivité :

Un sommaire sera ajouté au règlement.

En ce qui concerne les remarques portant sur le règlement écrit :

- *La prise en compte de la réglementation des périmètres de protection de la retenue d'eau de Moulin Papon nécessite d'annexer au PLU la cartographie des périmètres, ainsi que les prescriptions associées. Or, ceux-ci étant encore à l'état de projet, le PLU ne peut pas intégrer ces périmètres ni les prescriptions associées, non opposables, au risque d'être finalement contradictoire avec la réglementation qui sera approuvée.
C'est pourquoi, une fois les périmètres validés, le PLU fera l'objet d'une procédure de mise à jour pour intégration dans les annexes du document d'urbanisme.
Le règlement pourra mentionner les périmètres existants et renvoyer aux annexes du PLU comportant l'arrêté préfectoral du 25/10/1973 déclarant d'utilité publique et fixant le périmètre de protection.*
- *Sur le renforcement des dispositions relatives à l'obligation de fibrage, le règlement du PLU a d'ores et déjà intégré l'article R.111-14 du Code de la Construction et de l'Habitation stipulant que "dans les zones urbaines et à urbaniser, les constructions ou installations nouvelles doivent être pourvues de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique."*
- *Concernant la défense incendie, le rapport de présentation sera complété avec les informations dont la commune dispose. Le schéma de défense incendie va de plus être modifié à la demande du SDIS. Il sera intégré au PLU suite à son approbation.
Outre les dispositions déjà inscrites, le règlement intégrera l'obligation explicite de sécuriser les nouvelles constructions par des équipements de défense contre l'incendie.*
- *Le lexique sera complété par une définition des logements sociaux, renvoyant à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, ceci afin d'éviter une définition incomplète ou caduque.
Quant à la mise en œuvre des logements sociaux, celle-ci est retranscrite par les OAP.*

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte des décisions de la commune de prendre en compte ma demande de sommaire et les demandes de compléments des services de l'Etat

Plan de zonage

Les 2 documents graphiques qui constituent le plan de zonage sont à une échelle peu commune (1/3000 et 1/8500 environ).

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

L'échelle utilisée est peu pratique, ne figurant pas sur les convertisseurs d'échelle, de plus, il serait pertinent de compléter le plan de zonage général avec les amorces des territoires des communes riveraines pour faciliter le repérage. Enfin, il apparaît indispensable de compléter le plan de zonage du bourg avec les noms de rues et l'appellation du zonage en caractère gras. Ces dispositions faciliteront la lecture des plans par le public qui n'est pas habitué à cet exercice

Réponse de la collectivité :

*Les plans de zonage pourront être complétés par les données toponymiques, dans la mesure du possible, à condition que celles-ci soient suffisamment lisibles et n'entravent pas la lecture des plans.
Un atlas du plan de zonage en format A3 sera proposé, pour faciliter le repérage.*

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte des décisions de la commune de prendre en compte ma demande et de proposer une solution que je considère comme satisfaisante.

5.2 Observations formulées par l'Autorité Environnementale (AE) et les Personnes Publiques Associées (PPA) et avis du Commissaire Enquêteur

Conformément aux dispositions des articles L123-6 et L 123-9 du code de l'urbanisme, le projet de révision du PLU a fait l'objet des notifications précisées au chapitre III du présent rapport.

Neuf réponses ont été adressées à la Mairie de La Ferrière dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées et sont reprises ci-après :

1) **L'Autorité Environnementale (AE) :** Le dossier de projet de révision du PLU a été adressé aux services de la DREAL des Pays de la Loire le 27.12.2019 dont elle a accusé réception par mail le 10.01.2020 transférant l'analyse du dossier à la MRAE. Au terme des délais d'instruction réglementaires (3 mois allongés jusqu'au 14 juillet 2020 dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire lié à la pandémie de COVID-19), la MRAE n'a pas rendu d'avis. Il est donc réputé tacite et sans observation.

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

On ne peut que regretter que la MRAE n'ait pas pu analyser ce projet contenant des enjeux environnementaux non négligeables

2) **Le Préfet de La Vendée :,**

Le dossier de révision du PLU arrêté a été transmis en Préfecture le 20 décembre 2019

Par courrier en date du 18 mars 2020, Le Préfet adresse son avis basé sur l'analyse des services de l'état accompagné d'une annexe reprenant en détail les observations de ceux-ci.

Le Préfet émet un **avis défavorable** au projet présenté par la collectivité et l'incite à reprendre le dossier au moyen d'un nouvel arrêt et à différer la mise à enquête publique en l'état.

L'Etat considère que le projet ne respecte pas les objectifs de réduction de la consommation d'espaces de 50% fixés par les orientations nationales et repris au niveau du SCoT du Pays Yon et Vie. Le calcul des surfaces consommées diffère entre les services de l'état et la commune de manière très sensible notamment au regard de la non prise en compte des surfaces consommées dans l'enveloppe urbaine et du choix fait par la commune d'une stratégie de développement sur 17 ans et non 10 ans comme partout ailleurs sur le territoire vendéen (charte en faveur d'une gestion économe de l'espace).

Il est également demandé à la commune de mettre en place des outils de maîtrise du foncier plus qu'un zonage réglementaire qui concourt inévitablement à une consommation accrue des espaces non urbanisés. Il en va de même dans les OAP qui affichent une densité relativement faible, l'état demande à ce la commune engage une recherche de formes urbaines plus innovantes et qualitatives pour augmenter la densité brute moyenne des opérations.

L'Etat rappelle à la commune qu'elle devra augmenter ses ambitions en matière de production de logements locatifs sociaux pour respecter la loi SRU et les objectifs qui lui sont assignés par le PLH (36% de la production globale de logements) pour rattraper son retard en la matière.

Enfin, l'Etat juge insuffisantes les mesures prises en faveur de la protection des zones humides.

-Analyse et commentaires du commissaire- enquêteur :

L'avis du Préfet revêt un caractère très fort, laissant peu de place à une adaptation du document tel qu'il existe aujourd'hui. La commune va échanger à nouveau avec les services du Préfet et a déposé un mémoire en réponse daté du 26 mai 2020 dont nous verrons les éléments plus loin .A ce stade, il est rappelé que la densification souhaitée correspond aux incitations réglementaires et que l'analyse précise du potentiel et la mise en œuvre de formes urbaines plus innovantes sont des éléments essentiels pour économiser le foncier.

Réponse de la collectivité :

Comme évoqué précédemment, une étude fine a été réalisée sur les gisements, avec des esquisses d'aménagement permettant d'en déduire les formes urbaines et la densité possibles, précisées dans les OAP.

La commune de La Ferrière est une commune périurbaine, essentiellement composée de maisons individuelles ou groupées, comme les autres communes de l'agglomération. Il n'est pas aisé de faire accepter une densification intense aux habitants. Par ailleurs, le PLU doit également tenir compte de l'environnement urbain et paysager, pour favoriser l'acceptation et l'insertion dans le paysage urbain. La densification ne peut donc pas s'appliquer dans tous les secteurs. C'est pourquoi, le PLU propose des OAP "habitat" avec plus ou moins de densité, selon le tissu urbain.

En ce qui concerne l'innovation et la qualité, certaines OAP contiennent déjà des préconisations au niveau des matériaux, des couleurs ou de l'isolation acoustique. Pour autant, la commune a fait le choix de ne pas être trop prescriptive, afin de laisser une certaine liberté aux pétitionnaires et aux porteurs de projet.

Le PLH 2017-2022 fixe à la commune un objectif moyen de 65 logements locatifs aidés (36 % par rapport à la production globale). 38 logements aidés ont été réalisés entre 2017 et 2019. Le PLU prévoit à travers les OAP un minimum de 123 logements aidés (ZAC entière comprise). En réponse aux observations de la Préfecture, les OAP comportant un pourcentage de logements aidés ont été complétées par le nombre de logements locatifs aidés prévus ou estimés.

La commune de La Ferrière ne semble pas en retard par rapport à l'objectif du PLH. Par ailleurs, La Ferrière a un taux de tension (rapport entre la demande de logements sociaux et les demandes satisfaites) relativement faible, à prendre en considération. Celui-ci est inférieur à 2 %.

Le PLU est compatible avec le PLH, approuvé par le Préfet, qui donne aux communes du temps pour rattraper le retard par rapport à la loi SRU.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte des arguments développés par la commune sur le sujet des logements aidés, mais il me paraît indispensable que la collectivité retravaille cette thématique pour coller aux prescriptions du PLH en matière de logements locatifs sociaux pour rattraper le retard actuel diagnostiqué sur le territoire.

Annexe à l'avis de l'Etat :

Les services de l'état rappellent en préambule la nécessité de poursuivre les réflexions dans l'objectif à terme d'un PLU intercommunal en cohérence avec les politiques publiques déjà déclinées dans le SCoT du Pays Yon et Vie et le PLH. Ils émettent des remarques de fond et des remarques plus techniques :

-1-Observations de fond :

-Concernant la prise en compte du Grenelle de l'environnement et la maîtrise de l'étalement urbain, il est rappelé à la commune que les objectifs de consommation d'espaces et la justification des besoins doivent être analysés au regard de la réalité du territoire et des consommations de la dernière décennie.

Par ailleurs, le SCoT fixe comme objectif, de réduire de 50% la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers dans l'enveloppe urbaine et en dehors de celle-ci. Or, le projet de PLU révisé n'intègre dans sa justification des consommations d'espaces que les extensions d'urbanisation et ce en contradiction avec le SCoT d'autant que l'indice d'optimisation (fixé à 24 logements par hectare consommé) n'est pas atteint (estimé dans le PLU à 20 logements par hectare consommé)

L'Etat attend donc une ambition renforcée dans ce domaine notamment sur le projet de ZAC du Plessis.

-Concernant l'habitat, les services de l'état reviennent sur la notion de consommation des espaces en ciblant des classements en zone U qui mériteraient de rester en 1AU de par leurs superficies ou leurs localisations (cas du secteur du Caillou Blanc), ces espaces seraient donc à intégrer dans les surfaces consommées par le projet. Ils rappellent que le PLU n'a pas vocation à traduire réglementairement une stratégie de développement à si long terme mais doit plutôt afficher une cohérence entre les besoins exprimés dans le PADD (375 logements) et le potentiel issu des gisements fonciers mobilisables et des zones à urbaniser (537 logements). L'Etat s'interroge donc sur la pertinence d'ouvrir directement à l'urbanisation la ZAC du Plessis.

Par ailleurs, les services de l'Etat rappelle à la commune ses obligations en matière de logements locatifs sociaux (20% issus de la loi SRU et 36% de la production globale de logements assignés par le PLH pour rattraper le retard en la matière) et demande à ce que la collectivité procède à une nette révision à la hausse de ces objectifs en matière de production de logements locatifs sociaux.

-Concernant les loisirs, l'Etat considère que le projet de zone 1AUL de 12 hectares au nord du bourg ne contient pas de justifications précises et doit donc être reconsidéré et recevoir un classement qui permettra la réflexion sur le devenir de ces terrains.

-Concernant l'activité économique, les services de l'état considèrent comme incomplète l'analyse des fonciers disponibles en relevant notamment les surfaces en extension du site Artipôle et du Bois-Imbert. Ils demandent à ce que ces espaces soient intégrés dans le calcul des surfaces ouvertes à l'urbanisation en extension urbaine et devront être justifiés quant aux besoins à 10 ans en matière de développement économique

-Concernant les OAP, pour l'Etat, et malgré la qualité formelle des OAP, il est attendu de la collectivité, des propositions d'aménagement plus qualitatif et plus incitatives à la densification urbaine et donc à l'économie d'espace en ne se limitant pas qu'à la programmation des accès et des éléments de paysage à conserver. Ces améliorations seraient de nature à susciter des projets plus novateurs et de meilleure qualité traduisant les volontés par ailleurs affichées dans le PADD

Concernant les STECAL, Il est attendu de la collectivité, qu'elle complète le RP sur les surfaces concernées, les motivations des choix et les justifications sur les impacts sur l'agriculture des sept STECAL dont celui du « Caillou Rouge » qui interroge sur sa compatibilité avec l'activité agricole.

En conclusion, pour l'Etat, le projet de PLU en proposant 49 hectares de surfaces ouvertes à l'urbanisation ne respecte pas l'objectif du PADD et du SCoT du Pays Yon et Vie de limiter à environ 26 hectares sur 10 ans. De plus, le projet s'avère pour les services de l'Etat, insuffisamment ambitieux en matière de densification.

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Force est de constater une divergence de vue fondamentale entre le Préfet et la collectivité, notamment sur les notions de consommation d'espaces. Par courrier en date du 26 mai 2020, la collectivité a répondu aux observations très défavorables des services de l'état sur le projet de révision du PLU. Les éléments fournis par la ville, dans ce courrier n'apparaissent pas de nature à infléchir l'avis de l'état, même si ceux-ci démontrent la réelle réflexion menée par la collectivité sur son développement à venir. La collectivité a pris la décision de modifier après enquête publique des points essentiels de son projet concernant notamment la prise en compte de tous les gisements fonciers identifiés pour répondre au mieux aux objectifs du SCoT. De plus, elle souhaite revenir sur le potentiel de la ZAC du Plessis dans

l'horizon des 10 ans en limitant à 100 (au lieu de 200) le nombre de logements à réaliser et en reclassant en 2AU la partie correspondante. De même, la zone 1AUL prévue au nord-ouest du bourg pour un projet d'équipements sportifs à long terme, sera reclassée en zonage agricole en l'attente d'un projet plus abouti.

En réponse à ces engagements, le Préfet a renouvelé, dans un courrier du 03 septembre 2020, son avis initial défavorable et incite la commune à reprendre le dossier avant une mise à enquête, bien qu'il ait noté les efforts de la collectivité pour se rapprocher des orientations du SCoT et du PLH ;

Je demanderais à obtenir, de la part de la ville, un positionnement clair et précis au regard de ces divergences de vues et les précisions chiffrées nécessaires concernant les décisions prises par la collectivité de revenir sur certains aspects de la consommation d'espace et de l'intention de se rapprocher des objectifs du SCoT et du PLH (notamment au regard de la proportion de logements locatifs sociaux assignés par le PLH à la commune soit 36% des futures opérations pour rattraper le retard)

Réponse de la collectivité :

Lors de l'analyse du projet de PLU, la Préfecture et le Pays Yon et Vie ont comptabilisé d'une part, la totalité du potentiel constructible (tous gisements confondus et les 350 logements réalisables à terme sur la ZAC), et d'autre part, les surfaces des gisements fonciers et les 20 ha de la ZAC du Plessis, en dépit des arguments et explications présentés dans le rapport de présentation.

Il est regrettable que n'aient pas été pris en compte les engagements de la collectivité concernant l'aménagement de la ZAC à travers une OAP notamment (10 ha sur 10 ans - soit 200 logements), ni même la justification des gisements non mobilisables sur les 10 ans à venir.

Toutefois, la commune de La Ferrière souhaitant démontrer sa motivation à approuver un PLU répondant à un maximum d'objectifs fixés par la loi et le SCoT, a décidé d'adapter son projet de PLU pour tenir compte des observations des personnes publiques associées.

Le PLU sera donc modifié et calibré pour les 10 années d'application du PLU, soit à l'horizon 2030.

La programmation du PLU sera donc modifiée comme suit :

- ***Prise en compte de tous les gisements fonciers identifiés*** (surfaces et potentiel constructible), ce qui représente 12,63 ha dans la consommation d'espaces sur les 10 prochaines années, et 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 approximatifs restants seront reclassés en zone 2AUB, zone d'urbanisation future à long terme (au-delà de 10 ans). La zone 2AUB, considérée comme inconstructible puisque nécessitant une procédure d'ouverture à l'urbanisation, ne sera donc pas comptabilisée dans les surfaces consommées dans les 10 années à venir.** 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.
-

Au total, le potentiel de logements s'élèvera à 368 environ pour les 10 années à venir, représentant 14,33 ha environ.

La consommation d'espaces totale devrait être approximativement de 28 ha, représentant 45 % de réduction des espaces consommés par rapport à la période de référence 2001-2013.

Les modifications prévues seront compatibles avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui visent un objectif de 26 ha environ à consommer sur 10 ans, ainsi qu'une production moyenne de 37 logements par an permettant d'atteindre l'objectif démographique et de respecter le PLH 2017-2022.

Ces modifications impacteront l'indice d'optimisation qui s'en trouvera augmenté et répondra par conséquent à l'objectif du SCoT. Il devrait être supérieur ou égal à 24 logements / ha.

Les pièces réglementaires écrites et graphiques, les OAP ainsi que le rapport de présentation seront modifiés en conséquence.

Les modifications permettront donc de répondre à l'objectif de consommation d'espaces, de tendre vers 50 % de la consommation d'espaces, d'atteindre un indice d'optimisation de 24 logements / ha et de répondre à l'objectif de production de logements inscrit dans le PADD, compatible avec le PLH.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de ces décisions d'adaptation du document qui permettront de satisfaire au plus près les objectifs de consommation d'espace et de densité assignés à la commune par le SCoT et le PLH, de ce fait le PLU pourra s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec ces deux documents et la loi.

Concernant les risques (inondation, réseau de gaz)

Le territoire comporte des zones inondables présentées dans le Rapport de Présentation et définies comme inconstructibles. Pourtant le PLU intègre en zones constructibles des secteurs inondables (cas de la partie nord de la ZAC du Plessis). Il devra être apporté des précisions et des compléments sur ce point pour permettre aux porteurs de projets et aux services instructeurs de mettre en œuvre les mesures de protection indispensables

Le territoire communal est impacté par des ouvrages de transport de gaz naturel haute-pression, leur report sur les documents graphique sera à vérifier et leurs zones d'effet devront apparaître clairement dans les zones de projets de la ZAC du Plessis et du Bois-Imbert

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Les deux demandes de précisions ci-dessus mériteraient d'être prises en compte par la collectivité et intégrées au document final Le porteur de projet sera questionné sur ses intentions.

Réponse de la collectivité :

Pour répondre au 1^{er} point, il s'agit d'une erreur matérielle au sein de l'évaluation environnementale, qui sera rectifiée. En effet, le document présente la réglementation des zones agricoles et naturelles comme règle générale. Or, ce n'est pas le cas puisque les zones inondables en zone urbaine ou à urbaniser peuvent être construites sous réserve de dispositions particulières intégrées dans le règlement (p. 19).

Par ailleurs, les dispositions applicables à la zone inondable ont été omises au sein du règlement de la zone IAUB. Il s'agit également d'une erreur matérielle qui sera corrigée dans le règlement et le rapport de présentation.

Sur le 2nd point, la commune ne dispose pas des périmètres numérisés (fichiers SIG) lui permettant d'intégrer les SUP1 dans le PLU. Le service SIG de La Roche-sur-Yon Agglomération a sollicité les services créateurs de la donnée. Si ces données étaient transmises par la DDTM avant l'approbation du PLU, elles pourraient alors être ajoutées sur le plan de zonage comme zones non aedificandi, et également dans les OAP (ajout sur les schémas et dans les principes d'aménagement). A défaut, un tracé indicatif sera tout de même ajouté pour une bonne information des pétitionnaires et porteurs de projets, dans l'attente de leur réception qui conduira à une mise à jour du PLU

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de ces décisions d'adaptation du document

Concernant l'environnement (zones humides, eau potable et contournement routier)

Le territoire comporte de nombreuses zones humides, en l'état, la rédaction du projet de règlement interpelle sur sa réelle capacité à protéger les dites zones humides et risque de provoquer des confusions entre les règles du PLU et la réglementation applicables aux procédures opérationnelles (le projet de règlement interdit bien les constructions et drainage mais autorise certains travaux...)

Il est rappelé à la collectivité la nécessaire prise en compte des périmètres de protection des captages d'eaux potables qu'ils soient actuels ou en cours de révision

L'inscription au PADD du projet de contournement Nord apparaît comme prématurée compte tenu de l'état d'avancement de ce projet.

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Les trois demandes de précisions ci-dessus mériteraient d'être prises en compte par la collectivité et intégrées au document final. Le porteur de projet sera questionné sur ses intentions.

Réponse de la collectivité :

La réglementation des zones humides a été revue avec le bureau d'études ayant réalisé l'évaluation environnementale du PLU, dans l'optique de mieux préserver les zones humides et de prendre en compte l'approche ERC. La réglementation proposée est la suivante :

« Les zones humides inventoriées sont cartographiées sous une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Celles-ci sont décrites dans l'inventaire des zones humides annexé au rapport de présentation du PLU.

Dans les zones humides identifiées sur les documents graphiques du règlement, sont interdits :

- Toutes constructions*
- Les travaux de drainage, hormis l'entretien des drainages existants des terres agricoles*

Conformément au Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne, il conviendra de limiter au maximum l'assèchement des zones humides.

Globalement, sont admis les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation, sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Toute atteinte au fonctionnement d'une zone humide supérieure à 0,1 ha est 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).

Quant aux zones humides inférieures à 0,1 ha, celles-ci peuvent faire l'objet d'autorisations exceptionnelles dans les cas listés ci-après et sous réserve de présenter une approche de type Eviter, Réduire, Compenser (ERC) devant privilégier l'évitement :

- La réalisation de cheminements doux*
- Les travaux, ouvrages ou aménagement d'intérêt général*
- Les affouillements et exhaussements de sol*
- Le remblaiement*

Concernant les périmètres de protection des captages d'eau potable, comme évoqué précédemment, les futurs périmètres ne seront intégrés au PLU qu'une fois approuvés, par une procédure de mise à jour. Le règlement pourra mentionner les périmètres existants et renvoyer aux annexes du PLU comportant l'arrêté préfectoral du 25/10/1973 déclarant d'utilité publique et fixant le périmètre de protection.

Le tracé du contournement Nord figurait au PLU de 2011, dans l'optique de desservir la zone d'activités Artipôle, tout en évitant d'entrer dans le bourg. Il s'agit d'une déviation de la RD 160, qui serait accessible du Bois Imbert et emmènerait au-delà de La Cantière. Pour les usagers empruntant l'axe La

Roche-sur-Yon – Les Essarts-en-Bocage, il permettrait d'éviter complètement d'entrer dans le bourg de La Ferrière et donc d'y limiter le trafic de transit et les nuisances inhérentes (embouteillages, émissions de gaz à effet de serre, bruit, etc...).

Cependant, sa réalisation ne dépend pas de la commune, mais du Département. Ce projet présentant un intérêt pour la commune et ses habitants, son inscription a alors été maintenue au PLU.

Par ailleurs, lors de l'élaboration du PLU de 2011, ce projet avait été intégré en accord avec le monde agricole, d'où le zonage Ai (zone dévolue à l'agriculture, mais inconstructible) inscrit de part et d'autre du futur contournement, de manière à ne pas obérer toute possibilité d'aménagement, pour l'avenir.

La commune souhaite maintenir l'inscription du projet de tracé du contournement routier pour continuer à échanger avec le Département sur sa réalisation comme lors de la rencontre du 25 juin dernier

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de ces décisions et de ces propositions que je valide et partage.

-2-Remarques de forme

-Concernant le rapport de présentation,

En matière d'habitat, le projet pourrait impulser une démarche plus volontariste pour le développement de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite, vulnérables, en perte d'autonomie ou précaires. Le PLU pourrait insister sur le développement de l'habitat ou de structures en densification, plus proches des fonctions centrales et faciliter les transports.

En matière de santé publique, le rapport comprend un inventaire des sites potentiellement à risque de pollution ou de nuisances pour les riverains, il aurait été intéressant d'avoir plus d'informations sur ces sites pour y associer des éventuelles restrictions d'usage transcrites dans le règlement. Le rapport de présentation pourrait être complété sur la problématique des nuisances sonores autres que liées à la circulation des véhicules notamment à proximité des habitations pour prescrire d'avantage de mesures préventives. Le document mériterait d'être plus complet sur la problématique « Radon » Le document n'aborde pas non plus la question des allergies

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Il sera demandé à la collectivité si elle souhaite compléter le document sur ces sujets avant l'approbation du document final

Réponse de la collectivité :

Le rapport de présentation sera complété pour mieux justifier l'organisation du développement urbain autour des centralités.

Concernant les sites à risques, la commune fait le choix de ne pas intégrer l'intégralité des fiches des 32 sites, ce qui alourdirait considérablement le rapport de présentation du PLU, tout en présentant peu d'intérêt, puisque que ces informations peuvent être consultées sur la base de données Géorisques, disponible sur Internet. En zone urbaine mixte, les activités ne sont autorisées que "sous réserve de ne pas créer de nuisances graves pour le voisinage", ce qui exclut d'office l'implantation d'activités présentant des risques pour la population.

Par ailleurs, en zones UA, UB et 1AUB, le règlement interdit l'implantation d'ICPE soumises à autorisation et d'activités industrielles. Les risques sont alors limités.

Quant aux sites industriels et ICPE existants, le PLU ne peut en restreindre les usages qu'à travers des projets d'extension ou de réhabilitation.

Les activités et équipements générant des nuisances sonores n'ont certes pas été pointés. Cependant, comme vu précédemment, le règlement autorise les activités à proximité des habitations "sous réserve de ne pas créer de nuisances graves pour le voisinage".

Enfin, concernant le radon, le rapport de présentation sera complété pour une meilleure information de la population.

L'ajout d'une liste d'essences végétales peu allergisantes à privilégier n'est pas du ressort du PLU

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de ces explications et de ces engagements à modifier le document.

Concernant le règlement graphique,

Les plans de zonage présentent des délimitations entre les zones quelquefois imprécises et des secteurs difficilement identifiables, sans repères ni noms de rues, certaines mises en cohérences sont attendus (cf.: secteur du Cordon Rouge). Dans les OAP, il importera que la problématique des nuisances sonores et olfactives soit prise en compte dès la définition des projets en cas de présence d'activités génératrices de nuisances potentielles

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Il sera demandé à la collectivité si elle souhaite compléter le document sur ces sujets avant l'approbation du document final

Réponse de la collectivité :

Les différentes couleurs du plan de zonage permettent de distinguer plus nettement les différents zonages qu'un simple contour noir. De plus, la commune a souhaité suivre la forme nationale dont la représentation est en couleur et non en noir et blanc. Comme évoqué précédemment, les plans de zonage pourront être complétés par les données toponymiques, dans la mesure du possible, à condition que celles-ci soient suffisamment lisibles et n'entravent pas la lecture des plans.

Un atlas du plan de zonage en format A3 pourra être proposé à la commune pour une meilleure consultation du public

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de ces explications et des engagements à compléter les documents graphiques

Concernant le règlement écrit,

La préservation de la ressource en eau potable est un objectif majeur des collectivités publiques. Le RP devra contenir une analyse permettant de s'assurer que le projet de PLU est compatible avec les périmètres de protection des zones de captage existantes et à venir, et le règlement écrit mentionnera pour chaque zone, les dits périmètres pour les porter à la connaissance de chacun.

En matière de développement du numérique, la collectivité pourrait être plus exigeante que demander la pose de simples fourreaux en demandant le pré-câblage des opérations conformément à l'objectif du PADD « d'inciter et mettre en œuvre des solutions numériques ».

Enfin, concernant la défense contre les incendies, le document ne donne pas d'informations détaillées sur les équipements existants (distances, débits et pressions réglementaires). Il est donc difficile d'évaluer la situation au regard du projet de PLU. La suffisance des moyens de lutte contre les incendies relève des pouvoirs de police du maire qui doit interdire la construction dans les secteurs où la sécurité contre l'incendie n'est pas assurée.

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur

Il sera demandé à la collectivité si elle souhaite compléter le document sur ces sujets avant l'approbation du document final.

Réponse de la collectivité :

Les réponses à ces thématiques ont déjà été apportées précédemment (page 4).

3) **Chambre d'agriculture :**

Par courrier en date du 17 mars 2020, la Chambre d'Agriculture de la Vendée a adressé ses observations et son avis sur le projet de révision du PLU. L'avis rendu est un avis favorable à la condition sine qua non que les demandes ci-dessous soient prises en compte :

- Réduction à 10 ha de la zone 1AUB de la ZAC du Plessis, le reste (10ha) pourrait être reclassé en 2AU avec un engagement de non urbanisation sur 10 ans et un maintien de l'activité agricole.
- Revoir l'identification de certaines des 19 granges recensées compte tenu de la création de Zones de Non Traitement (ZNT) nouvelles.
- Suppression du zonage AI au bénéfice d'un classement en A.
- Adapter les orientations 1 et 3 de l'OAP TVB, (1 : ne pas prescrire des actions sur les systèmes et pratiques agricoles, 3 : préconiser de localiser les zones « tampons » sur le domaine public sans altérer les densités des opérations et pour en faciliter l'entretien)
- Adapter le règlement écrit des zones A et N, en intégrant les demandes de la Chambre.
- Intégrer les incidences agricoles des projets d'aménagement, et engager le travail sur les compensations agricoles globales

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Par courrier en date du 26 mai 2020, M. le Maire de La Ferrière apporte quelques précisions. Il rappelle la concertation soutenue avec les représentants locaux des agriculteurs, ils n'ont pas fait objection au classement en zone AI (inconstructible). Par ailleurs, la collectivité considère avoir mené et retranscrit dans le RP du PLU le travail sur l'évaluation des incidences du projet sur l'activité agricole. Le Maire rappelle les conditions dans lesquelles le projet de ZAC du Plessis a été construit dans le cadre d'une réflexion d'ensemble et propose de réétudier le déclassement d'une partie de la ZAC en 2AU. Il apporte enfin des précisions sur les gisements fonciers restants en zone d'activité.

Il sera demandé à la collectivité de se prononcer sur la prise en compte ou non des différentes demandes de la Chambre.

Réponse de la collectivité :

- *Comme vu précédemment (pages 7 et 8), le zonage de la ZAC du Plessis sera finalement modifié pour ne conserver en zone constructible (1AUB) que 5 ha environ, les 15 autres hectares seront alors classés en zone 2AUB, zone inconstructible. L'activité agricole pourra alors être maintenue sur les 15 ha de la future zone 2AUB, zone urbanisable à long terme, au-delà des 10 années d'application du futur PLU.*
 - *L'inventaire des granges identifiées comme mutables a fait l'objet d'un nouvel examen approfondi au regard des ZNT. A l'issue, il a été décidé de ne pas en déclasser et de maintenir les 19 granges identifiées au PLU comme étant susceptibles de changer d'affectation. Par ailleurs, suite à la délocalisation d'un siège d'exploitation au Rouillou, une voire deux anciennes granges agricoles pourront également être identifiées comme mutables, portant le nombre total à 20 ou 21.*
 - *La commune ne souhaite pas supprimer le zonage Ai, visant à réduire le mitage agricole et à limiter les incompatibilités d'usage. Cette zone Ai n'interdit pas l'exploitation des terres, elle n'interdit que la construction de nouveaux bâtiments. Il est à noter que ce zonage n'a pas fait débat auprès des exploitants agricoles, qui l'ont même validé.*
 - *Concernant l'OAP TVB, les demandes de la Chambre d'Agriculture seront intégrées.*
 - *Toutes les demandes de modifications réglementaires ne seront pas intégrées. Seront prises en compte :*
 - *La demande de dérogation aux 3 m de retrait par rapport au droit du houppier*
 - *La réglementation des zones humides*
 - *L'intégration de la règle de réciprocité s'appliquant aux changements de destination*
 - *La distance d'implantation des logements de fonction (à proximité immédiate dans un rayon maximum de 100 m)*
 - *L'interdiction d'implanter du photovoltaïque au sol en zones A et N*
- 2 observations ne seront pas prises en compte :*

- L'autorisation d'arrachage d'éléments paysagers avec déclaration préalable obligatoire à partir de 10 m de haie arrachée : la préservation des éléments paysagers doit s'appliquer à tous. Les haies bocagères participent au maintien de l'identité paysagère de la commune, et représentent des corridors écologiques pour la biodiversité. Une intervention sur une haie protégée doit donc faire l'objet d'une DP dès le 1^{er} arbre arraché. Par ailleurs, autoriser une dérogation jusqu'à 10 m pour les exploitants, risque de générer des dérives et une inégalité de traitement. De plus, le contexte actuel est plus à la plantation d'arbres qu'à leur arrachage.

- La demande de précision du décret n° 2001-190 du 16/02/2011 concernant les unités de méthanisation : cela est sous-entendu, puisqu'aucune autre unité de méthanisation ne peut être implantée en zone agricole.

- *Le zonage agricole a été réalisé en toute transparence avec les exploitants agricoles qui ont été associés par le biais d'un questionnaire et de 2 réunions spécifiques. Par ailleurs, les élus ont reçu quelques exploitants en entretien individuel et se sont également déplacés dans certaines exploitations pour échanger sur les projets et le devenir des zones agricoles. Cette évaluation a donc été réalisée tout au long de la procédure.*

De plus, le rapport de présentation du PLU comporte un chapitre dédié à l'impact du projet de PLU sur les exploitations agricoles, évoquant les compensations pouvant être envisagées, et qui seront étudiées et mises en place lors de la mise en œuvre des projets d'aménagement

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de ces réponses aux demandes de la Chambre. Des surfaces importantes sont redonnées à l'agriculture. Le zonage Ai ne sera pas supprimé et n'avait d'ailleurs pas fait l'objet de remarques de la part des agriculteurs concertés. Les demandes de modifications réglementaires seront prises en compte sauf deux, qui relèvent d'une volonté forte de protection de l'environnement de la part de la collectivité.

4) Syndicat Yon et Vie :

Lors de sa séance du 3 Mars 2020, le Syndicat mixte du Pays Yon et Vie, porteur du SCoT 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 acte les remarques qui devront apporter 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'espace inférieure aux objectifs du SCoT par rapport à la consommation passée.

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

Le syndicat demande également à ce que des précisions soient apportées sur les points suivants afin de mieux justifier le projet et donc de renforcer sa compatibilité avec le SCoT :

-Préciser le type d'activités interdites dans les zones UE (commerces de détail et prestations de services à caractère artisanal en dehors des zones commerciales dédiées)

-Un potentiel de production de logements (612) bien supérieur aux objectifs du PADD posant la question de la cohérence entre les différentes pièces du PLU et de la stratégie d'accueil des habitants à l'échelle du SCoT

-Le principe de renforcement de la proximité, d'organisation du développement urbain autour des centralités, de densification sur les gisements fonciers et les conséquences sur les pratiques de déplacements.

-Le développement de ZA périphériques risquant de créer de la concurrence avec le centre urbain.

-Sur les choix de zonage et leur cohérence avec le PADD et les OAP (ZAC du Plessis, La Pironnière, 1AUe Artipôle, Le Caillou Blanc)

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Dans un courrier du 26 mai 2020, la collectivité adresse au Syndicat mixte une analyse des remarques et une explication sur les divergences de vues entre les deux collectivités. Il est à noter que la commune invoque la présentation d'informations erronées et incomplètes au comité syndical en matière de consommation d'espaces et de potentiel constructible qui n'auraient pas permis au Syndicat de se prononcer sur la compatibilité du projet avec le SCoT

Il est demandé à la collectivité de clarifier sa position et d'apporter des éléments concrets et chiffrés qui devront permettre de lever toutes ambiguïtés sur les intentions et les justifications du projet. Ces éléments devront permettre au Syndicat mixte du Pays Yon et Vie de se prononcer sur la compatibilité du projet de PLU révisé avec le SCoT, notamment au regard des dernières décisions prises figurant dans le préambule du dossier soumis à enquête.

Réponse de la collectivité :

- *La question de la réduction de la consommation d'espaces et du potentiel constructible a été traitée précédemment (cf pages 7 et 8).*

En réduisant sa consommation d'espaces à 28 ha environ sur 10 ans, la commune tend à présent vers la réduction de 50 % demandée par le SCoT, l'objectif fixé étant de tendre vers 26 ha. Le rapport de compatibilité semble respecté.

Par ailleurs, le PADD affiche un objectif de 37 logements par an, avec lequel le potentiel constructible actualisé suite aux observations des PPA (368 logements) sera également compatible.

Ces objectifs revus ont un impact sur l'indice d'optimisation qui respectera globalement l'objectif du SCoT de 24 logements / ha. Les chiffres seront à affiner avant l'approbation du PLU.

- *En ce qui concerne l'interdiction des commerces de détail et donc de l'artisanat commercial en zone UE, le PLU prendra en compte cette remarque et précisera dans le règlement et le rapport de présentation que l'artisanat commercial et le commerce de détail sont interdits en zone UE, mais que les activités industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie y sont autorisées.*

Le rapport de présentation sera également complété pour mieux exposer les choix de développement urbain autour des centralités, dans la partie justifiant les OAP, et préciser la stratégie de développement des zones d'activités.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de ces décisions d'adaptation du document qui permettront de satisfaire au plus près aux objectifs de consommation d'espaces et de densité assignés à la commune par le SCoT et le PLH, de ce fait le PLU pourra s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec ces deux documents.

5) Conseil Départemental :

Par mail en date du 29.05.2020, le Conseil Départemental 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

Par courrier en date du 26.05.2020, La commune a répondu au Conseil Départemental en s'engageant à reprendre dans le document finalisé ses remarques et rappels

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur

Je prends acte de cet engagement de la commune et insiste pour que cela soit effectivement concrétisé dans le dossier approuvé.

6) Mairie de La Chaize le Vicomte :

Saisi par courrier en date du 26/12/2019, le Maire indique n’avoir aucune remarque ni observation sur le projet par courrier en date du 20 février 2020,

*Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :
Je prends acte de cet avis favorable sans remarques ni observations*


7) La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

La CDPENAF a examiné, lors de sa séance du 4 février 2020, le projet de révision du PLU de la commune de La Ferrière. Cet examen s’est déroulé dans le cadre des dispositions de l’article L.151.12 du Code de l’Urbanisme relatif aux dispositions du règlement du PLU sur les extensions et les constructions d’annexes aux habitations existantes dans les zones A et N et de l’article L.153.13 du même code relatif aux STECAL. L’instance a émis un avis favorable au projet sous réserve que le maître d’ouvrage confirme ses engagements pris en séance de compléter les éléments d’information et de justifications sur les STECAL

*Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :
Concernant les engagements pris par la collectivité porteuse du projet de révision du PLU devant la CDPENAF, il sera demandé que soient confirmés et transcrits ceux-ci dans le document finalisé ;*

Réponse de la collectivité :
Des informations complémentaires sur les STECAL seront apportées sous forme de tableaux au sein de l’évaluation environnementale (Incidences du projet sur l’environnement – 2.3). Une fiche sera réalisée par STECAL. Pour exemple :

Zone Ac « cordon rouge »

Site	
Superficie du secteur	0,14 ha
Lieu-dit	Le Cordon Rouge
Nature de l’activité	Ancien local de charcuterie. Bâtiment toujours existant.
Devenir du site	Projet de relance de l’activité de charcuterie via un atelier de découpe et de fabrication, en lien avec les exploitants agricoles, les artisans et les traiteurs. Le zonage Ac exclut la vente de produits au détail.

Le secteur en question correspond à un ancien bâtiment agricole qui était localisé en réservoir de biodiversité entre 2 étangs et leurs abords définis comme zone humide. La haie qui longe le site a été classée pour éviter les incidences du STECAL



8) **La Roche sur Yon Agglomération :**

Par courrier en date du 2 mars 2020, La Roche sur Yon Agglomération fait connaître son avis 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. En cela, l'agglomération considère donc que les orientations du futur PLU ne sont pas contraires aux politiques publiques portées par l'intercommunalité. Elle note également le dynamisme démographique de la commune et la vitalité économique.

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

En annexe, les services de l'agglomération, par ailleurs, assistant à maîtrise d'ouvrage pour le compte de la commune, notent quelques ajustements qu'il appartiendra à la commune d'intégrer dans le document finalisé

Réponse de la collectivité :

Dans le cadre de l'étude en cours sur la valorisation des vallées pilotée par La Roche-sur-Yon Agglomération, des secteurs relictuels de tourbières et boisements tourbeux ont été identifiés. L'Agglomération suggère de les préserver au même titre que les zones humides. Ces tourbières et boisements tourbeux ont déjà été en grande partie identifiés comme zones humides lors de l'inventaire réalisé par la LPO.

Ceux-ci sont situés sur des terres exploitées et sont classés en zone agricole. Le zonage agricole a fait l'objet d'une concertation avec les exploitants, suite à la réalisation du diagnostic.

Compte tenu des contraintes liées à la réglementation des zones humides, il s'avère donc délicat de modifier le zonage de ces secteurs en les couvrant par la trame des zones humides.

La commune ne souhaite donc pas intégrer la totalité de ces secteurs en zones humides.

Le règlement sera complété par les dispositions relatives à l'assainissement des eaux usées et à la gestion des eaux pluviales transmises par l'Agglomération.

L'OAP du Caillou Blanc sera revue et l'accès voirie sera supprimé

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de ces propositions que je considère comme argumentées.

9) RTE Transport d'électricité

Par courrier en date du 03 février 2020, RTE transmet une copie du courrier adressé à la DDTM à la commune de La Ferrière. Dans cette lettre, le gestionnaire de réseau rappelle la présence sur le territoire de la commune d'ouvrage de transport d'électricité à haute et très haute tension supérieurs à 50 000 volts. RTE note le bon report des tracés d'ouvrages sur le plan de servitudes et demande à être consulté lors des projets sur le territoire.

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Je n'ai pas d'observations et prends acte de la position de RTE étant précisé que par un courrier en date du 26 mai 2020, la commune en a acté elle-même.

10) **GRT-gaz**

Par courrier en date du 09 janvier 2020, le Pôle Exploitation Centre Atlantique de GRT-gaz rappelle l'existence de servitudes d'utilité publique relatives à la présence d'ouvrage de transport de gaz naturel haute pression sur le territoire de La Ferrière. Il demande à ce que les tracés des SUP soient vérifiés et complétés si besoin. Par ailleurs, GRT-gaz rappelle qu'il faut veiller à ne pas développer de programme d'habitat, d'espaces ou équipements publics à proximité des ouvrages de transport de gaz à haute

pression. Pour les OAP du Bois Imbert et de la ZAC du Plessis, par exemple, ces secteurs sont impactés par les SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation, il sera donc nécessaire de consulter le gestionnaire du réseau dès la naissance du projet.

L'ensemble de ces dispositions doit apparaître clairement et de manière exhaustive dans les différents documents du PLU (PADD, règlements graphique et écrit, plan et liste des servitudes d'utilités publiques).

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Dans un courrier en réponse en date du 26 mai 2020, la commune prend acte des rappels de GRT-gaz. Elle note toutefois la difficulté de revenir sur le développement de certains projets situés à proximité d'ouvrages à ce stade de la procédure. La commune propose néanmoins de traduire cette inconstructibilité par le biais de prescriptions graphiques sur le zonage et écrites au sein du règlement devenant opposables à tous les projets (zone non-aedificandi et non-sylvandi).

Je demande à la collectivité d'être extrêmement vigilante pour que tous les éléments relatifs à la protection des ouvrages de transport de gaz à haute pression soient reportés sans faille dans les documents différents du PLU compte tenu des risques pour les populations situées à proximité de ces ouvrages. De même, il sera primordial de consulter le gestionnaire de réseau au plus tôt dans les projets

PPA N'AYANT PAS REPONDU :

-Conseil Régional des Pays de la Loire :

Le conseil Régional a été consulté par courrier le 23/12/2020 et n'a pas rendu d'avis ni émis aucune remarques dans les délais légaux

-Centre National de la Propriété Forestière :

Le CNPF a été consulté par courrier le 24/12/2020 et n'a pas rendu d'avis ni émis aucune remarques dans les délais légaux

-Chambre de Commerce et d'Industrie :

La CCI a été consultée par courrier le 24/12/2020 et n'a pas rendu d'avis ni émis aucune remarques dans les délais légaux

-Chambre des Métiers :

La Chambre des Métiers a été consultée par courrier le 24/12/2020 et n'a pas rendu d'avis ni émis aucune remarques dans les délais légaux

-Communauté de communes de ST Fulgent-Les Essarts :

La Communauté de communes a été consultée par courrier le 26/12/2020 et n'a pas rendu d'avis ni émis aucune remarques dans les délais légaux

-Communes voisines :

Les communes de : La Roche sur Yon, Dompierre sur Yon, La Merlatière, Les Essarts en Bocage, Saint Martin des Noyers, ont été consultées par courrier le 26/12/2020 et n'ont pas rendu d'avis ni émis aucune remarques dans les délais légaux

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

On ne peut que regretter l'absence d'avis de ces collectivités qui sont à différents niveaux intéressées par le développement du territoire voisin au leur ou bien qui portent des politiques d'aménagement du territoire nécessitant une vision d'ensemble et une adhésion de tous les acteurs locaux.

5.3 Observations formulées par le public et avis du Commissaire Enquêteur.

5.3.1 Observations inscrites par le public sur le registre d'enquête

Comme précisé en 4.1.2 (Chronologie des évènements pendant l'enquête), les dépositions portées sur le registre d'enquête sont affectées de la lettre **D** et d'un numéro d'ordre.

D1 Mme CAILLE Nathalie, demeurant 23 La Pinière, demande le déclassement de son terrain prévu en zone Ai pour permettre l'implantation d'une roulotte à usage de locatif touristique possédant déjà un gîte en étage de son habitation

Réponse de la collectivité :

Cette parcelle est actuellement classée en zone Nh au PLU en vigueur, zone ne permettant que les extensions des constructions existantes. Les zones Nh ont alors été reclassées en zone A ou N, avec possibilités d'extensions mesurées, conformément à la loi. Cette parcelle a donc été reclassée en zone Ai, signifiant son maintien en zone inconstructible. Par ailleurs, la zone Ai n'autorise pas l'implantation d'habitations légères de loisirs non liées à une exploitation agricole. Le projet de PLU n'ayant pas créé de STECAL habitat, il n'est pas envisageable de rendre cette parcelle constructible

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de cette position de la commune qui sera généralisée aux demandes de même type.

D2 Mme GALLARD Brigitte demeurant 26 Le Plessis Bergeret, a déposé une requête le 09/09/2020 sur le registre visant à savoir si son terrain classé en zone A dans le projet pouvait être divisé pour en vendre une partie en terrain constructible



Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Il est demandé à la collectivité de se prononcer sur cette demande ponctuelle

Réponse de la collectivité :

Cette parcelle est actuellement classée en zone Nh au PLU en vigueur et ne peut donc pas accueillir de nouvelles constructions. Le projet de PLU n'ayant pas créé de STECAL habitat, les zones Nh ont été reclassées en zone A ou N, avec possibilités d'extensions mesurées, conformément à la loi. Cette parcelle a donc été reclassée en zone Ai, et maintenue en zone inconstructible. Il n'est pas envisageable de la rendre constructible

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de cette position de la commune

D3 Mme POIRAUD Nadège, demeurant 7, Les Landes, a déposé le 11/09/2020 une requête sur le registre visant à savoir si une modification partielle du classement de son terrain en A est possible pour permettre la réhabilitation d'une grange en habitation



Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Il est demandé à la collectivité de se prononcer sur cette demande ponctuelle. La zone A permet la mutation de certaines bâtisses répertoriées sur le plan de zonage et listées dans le règlement. Cette bâtisse mériterait-elle ce classement ?

Réponse de la collectivité :

Cette parcelle est actuellement classée en zone Nh au PLU en vigueur, zone ne permettant que les extensions des constructions existantes. Le projet de PLU n'ayant pas créé de STECAL habitat, les zones Nh ont été reclassées en zone A ou N, avec possibilités d'extensions mesurées, conformément à la loi. Cette parcelle a donc été reclassée en zone A, et maintenue en zone inconstructible. Il n'est pas envisageable de la rendre constructible.

Par ailleurs, cette bâtisse ne répond pas aux critères d'identification des granges mutables. Elle ne sera donc pas identifiée

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de cette position de la commune

D4 M. MOLLÈ Christian, demeurant 28 Le Rouillou est venu attester sur l'honneur que l'ensemble des bâtiments agricoles qu'il exploitait dans le village n'avaient plus de vocation agricole, et que de ce fait l'une de ces granges pouvait être restaurée et muter en logement pour son fils, MOLLÈ Flavien (reçu lors de la permanence du 18/09)

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Il est demandé à la collectivité de se prononcer sur cette demande ponctuelle. La zone A permet la mutation de certaines bâtisses répertoriées sur le plan de zonage et listées dans le règlement. Cette bâtisse mériterait-elle ce classement ?

Réponse de la collectivité :

*Le périmètre du siège d'exploitation doit être relocalisé sur le nouveau bâtiment situé sur la parcelle ZD 155, ce qui permettra de modifier le rapport de présentation pour intégrer ce changement. La grange répondant aux critères définis dans le rapport de présentation, située sur la parcelle ZD 90 et n'ayant plus d'usage agricole, peut donc être identifiée comme mutable. Celle-ci participe au potentiel constructible, qui s'élèvera alors à **369 logements**.*

La commune vérifiera la présence éventuelle d'autres granges d'intérêt qui n'auraient pas été identifiées en raison de la présence de l'ancien site d'exploitation.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de cet avis favorable de la commune pour classer cette grange

D5 Ms. RIVIERE Hubert et Jean-François, sont venus pour demander un classement en zone UB de deux de leurs parcelles situées en sortie de zone agglomérée et prévues en zone A au lieu-dit du Bout de Ville (parcelles AK107 et ZV93 pour partie soit environ 1,9 ha)



Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Il est demandé à la collectivité de se prononcer sur cette demande ponctuelle

Réponse de la collectivité :

Il s'agit des parcelles AK 107 et ZV 93, inscrites en zone 2AU au PLU en vigueur, et reclassées en zone Ai au futur PLU. La commune n'ayant pas de projet sur ce secteur, et la loi imposant la limitation de l'étalement urbain consommant des espaces agricoles, naturels et forestiers, ces parcelles seront maintenues en zone Ai.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de cette position de la commune et en partage le principe général sur le territoire.

D6 M. et Mme GUILLOTEAU, demeurant 30 chemin BARILLON sont venus voir l'OAP Barillon Est. Ils suggèrent de prévoir dans l'opération la construction d'une nouvelle maison de retraite, avec un restaurant collectif avec les écoles du bourg et critiquent également le projet d'accès par la rue Durand qu'ils jugent peu adaptée à une nouvelle circulation.

Avis du Commissaire Enquêteur :

Les dépositions D1, D2, D3 et D5 concernent des demandes ponctuelles de changement de classement de parcelles prévues en zone A et Ai pour lesquelles la collectivité devra se prononcer

La déposition D4 concerne une demande de classement d'une grange sur la liste des bâtiments pouvant muter et être restaurés, la collectivité devra se prononcer sur ce point. La déposition D6 concerne des remarques de fond sur l'OAP Barillon-Est que la collectivité pourra commenter si elle le souhaite.

Réponse de la collectivité :

La commune n'exclut aucune éventualité d'implantation pour ses futurs équipements structurants. Elle connaît le potentiel et l'importance de ce secteur et y apportera donc toute la vigilance nécessaire. Par ailleurs, l'accès donnant sur la rue Durand ne sera pas le seul accès desservant le secteur puisque d'autres accès sont prévus au Sud, vers le chemin Barillon. L'emplacement réservé est une option pour ne pas obérer de solutions à l'avenir.

Avis du commissaire enquêteur :

Je n'ai pas de commentaire à ajouter

D7 M. LARDIERE Laurent, demeurant 62 rue Nationale est venu se renseigner sur l'OAP rue Nationale Nord-Ouest et se déclare inquiet sur les hauteurs d'immeubles prévus sur ce site et sur l'aménagement futur de la mitoyenneté avec son terrain.

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

La demande ci-dessus ne relève pas de la révision du PLU, la commune pourra commenter si elle le souhaite.

Réponse de la collectivité :

Le secteur fait l'objet d'une convention de maîtrise foncière avec l'EPF de la Vendée. L'OAP prévoit un minimum de 22 logements dont au moins 6 logements aidés. Du collectif est demandé en R+2+attique ou R+3 le long de la rue Nationale. Sur l'avenue des Jardins, du logement intermédiaire ou collectif en R+1 maximum sera réalisé.

Il s'agit d'un des principaux sites de renouvellement urbain et de densification de la commune.

Les vues sur la propriété de M. LARDIERE devraient donc être limitées compte tenu des hauteurs plus basses attendues sur l'arrière du projet. Le règlement du lotissement y sera extrêmement vigilant et le PC examiné avec attention

Avis du commissaire enquêteur :

Je n'ai pas de commentaire à ajouter

D8 M. BUGEL Dominique, demeurant 38 rue de la Moraine, a déposé une contribution relative à la densité de circulation dans le bourg et la dangerosité qui en découle pour les piétons et les cycles. Il conclue en demandant que le futur PLU inscrive le contournement du Bourg pour au moins écarter le trafic PL du Bourg et les véhicules en transit.

D9 Mme. DELRIEU Danielle, demeurant 3 rue des Roses, dépose une contribution qui se rapproche de la D8 concernant la circulation dans le Bourg et réclame plus de pistes cyclables entre les villages et le bourg, une amélioration des débits internet devant passer par les effacements de réseaux aériens et enfin des mesures plus fortes pour la conservation des arbres.

D10 Mme TANGUY Marie-Thérèse, demeurant La Maison Neuve, demande de réétudier le tracé du projet de contournement en le rapprochant de la zone urbaine et utilisant l'infrastructure qui existe déjà pour partie (de Cantière à Artipôle ou de Cantière au Château d'Eau). Elle demande également plus de liaisons douces entre les villages et le Bourg, demande des plantations d'arbres et une protection renforcée de ceux qui existent et souhaite enfin qu'un emplacement réservé soit déterminé pour relocaliser un EHPAD.

D11 M. MERCIER Marcel demeurant 116 rue Nationale, soucieux de la circulation au centre Bourg demande à ce que le projet de contournement se fasse au plus vite.

D12 M. TANGUY Christian est venu déposer sa contribution relative également au besoin urgent d'un contournement routier du Bourg pour pallier aux risques liés à l'augmentation de la circulation des PL et voitures et les pollutions de l'air et sonores qu'elle engendre. Il demande une plus grande protection des haies le long des voies communales.

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Les contributions D8, D9, D10, D11, et D12 sont sensiblement identiques et concernent la circulation sur le Bourg et souhaitent que le projet de contournement soit relancé et accéléré. On y relève également le souhait d'avoir plus de liaisons douces entre les villages et le bourg, ainsi que le souhait de davantage protéger les haies et arbres existant sur le territoire communal. Il est ici rappelé que le contournement routier du Bourg est de la compétence du Département, la commune pourra apporter des commentaires sur ces sujets si elle le souhaite.

Réponse de la collectivité :

Des échanges sont engagés avec le Conseil Départemental quant à la réalisation potentielle du contournement nord.

Les sentiers de randonnée et les cheminements doux inscrits au zonage du PLU, permettent de se déplacer sur la commune. La réalisation des pistes cyclables structurantes dépend de l'Agglomération et du Conseil Départemental.

Pour autant, de nouveaux cheminements imposés dans les OAP sont réalisés au gré de l'aménagement des nouveaux lotissements.

Le PLU a identifié de nombreuses haies situées le long des chemins ruraux dans l'optique de les préserver.

La commune a identifié quelques sites susceptibles d'accueillir un nouvel équipement public (OAP).

Avis du commissaire enquêteur :

Je n'ai pas de commentaire à ajouter

D13 Mme GOURRAUD Elodie est venue compléter son information sur le projet d'OAP Chemin de Barillon-Est, étant déjà signataire de la lettre « pétition » analysée en L13 ci-après et a ajouté sur le registre son souhait de voir les projets de constructions limités en hauteur sur l'OAP

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur

La commune devra se prononcer sur cette demande

Réponse de la collectivité :

La législation impose aux communes de privilégier la densification en enveloppe urbaine, évitant de consommer des terres agricoles en extension urbaine. C'est pourquoi, le PLU propose d'urbaniser les secteurs non bâtis du centre bourg ne présentant pas d'intérêt écologique, permettant ainsi d'organiser le développement urbain autour des services et commerces de proximité.

Par ailleurs, le PLU doit répondre également aux objectifs du SCoT et du PLH ainsi que de la loi SRU en termes de consommation d'espaces, de développement urbain, de renforcement du principe de proximité, de production de logements et de densification urbaine. Les extensions urbaines étant désormais très limitées, la commune n'a d'autres choix que de proposer des hauteurs plus importantes pour atteindre ses objectifs d'accueil d'une nouvelle population.

Avis du commissaire enquêteur :

Je n'ai pas de commentaires à ajouter aux arguments développés par la commune, arguments que je partage.

5.3.2 Courriers et courriels adressés au C.E :

Dix-sept (17) documents écrits ont été reçus à la mairie, siège de l'enquête, et par courriel à l'adresse : enquetepublique.plu@laferriere-vendee.fr

Les courriers et courriels sont affectés de la lettre **L** et d'un numéro d'ordre, ils sont répertoriés dans le registre d'enquête.

L1. Courrier de Mme FOURNIER, demeurant 42 rue Men Meur au GUILVINEC (29), propriétaire des parcelles ZK60 et ZK66, au lieu-dit Le Vignaud, demande le classement en zone constructible (U) de ses terrains prévus être classés en zone A au projet de révision de PLU en cours d'enquête.

L2. Mail de Mme FOURNIER Denise, demeurant 30 chemin de Poulgao à CONCARNEAU (29), propriétaire des parcelles ZK61 et ZK65 au lieu-dit Le Vignaud, demande le classement en zone constructible (U) de ses terrains prévus être classés en zone A au projet de révision du PLU en cours d'enquête



Analyse et commentaires du Commissaire Enquêteur :

La commune devra se prononcer sur ces demandes ponctuelles de changement de zonage.

Réponse de la collectivité :

Il n'est pas envisageable de rendre ces parcelles constructibles, puisque cela contribuerait au mitage agricole, et que le PLU n'a pas prévu de STECAL habitat.

Avis du commissaire enquêteur :

Je n'ai pas de commentaire à ajouter

L3. Mail du 16/09/2020 de Mme Catherine JOSEPH, demeurant à La Ferrière, demandant la réalisation du contournement Nord du Bourg afin d'alléger la circulation en centre-ville et limiter la pollution.

Analyse et commentaires du Commissaire Enquêteur :

La commune pourra apporter des éléments si elle le souhaite.

Réponse de la collectivité :

Des échanges sont engagés avec le Conseil Départemental quant au projet de contournement nord

L4. Mail du 21 septembre 2020 de M. CHIRON Patrice, demeurant 3 rue de la Lairière sollicitant le classement de la totalité de son terrain en zone U au lieu d'une partie en U et l'autre en Ai



Analyse et commentaires du Commissaire Enquêteur :

La collectivité devra se prononcer sur cette demande

Réponse de la collectivité :

La parcelle AI 20, inscrite partiellement en zone 2AU au PLU en vigueur, est reclassée en zone Ai au futur PLU. Ce fond de parcelle ne dispose pas d'accès, le cheminement piéton / cycles étant protégé. Il est proposé de maintenir le zonage Ai.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la décision de la collectivité et n'ai pas de commentaires à ajouter.

L5. Courrier de La Roche sur Yon Agglomération, reçu sur l'adresse mail le 20 septembre 2020, concernant des observations complémentaires à étudier dans le cadre de l'enquête et qui portent sur :

-la gestion des zones humides situées sur le site d'Artipôle dans le cadre du projet d'extension de l'entreprise UAB. Les zones humides situées sur le site du projet sont impactées mais compensées à l'Est du site sur une zone naturelle appartenant à la commune. L'agglomération demande de mettre à jour la localisation des zones humides ainsi impactées et compensées

-La recommandation de préciser que les cartographies figurant au PADD n'ont qu'une valeur d'illustration des orientations et qu'en cas de prise en compte des avis des PPA, il conviendra de mettre à jour ces cartographies.

-Une erreur matérielle portant sur deux granges identifiées à la Briochère dont une n'est pas la bonne

**- Analyse et commentaires du Commissaire Enquêteur :**

Concernant la mise à jour de la localisation des zones humides, la commune devra se prononcer sur ce point et argumenter sa décision au regard de la situation en cours (permis délivré, compensations réalisées ou en cours de réalisation...)

La précision sur les cartographies du PADD et leur éventuelle mise à jour en cas de prise en compte des avis des PPA devront être intégrées au document finalisé.

L'erreur matérielle devra être prise en compte et les documents repris en conséquence.

Réponse de la collectivité :

Suite à l'approbation du dossier Loi sur l'eau par les services préfectoraux, les travaux de compensation de zones humides sont en cours de réalisation, la modification des zones humides peut donc être intégrée au PLU dès à présent.

Le PLU prendra en compte les autres observations de l'Agglomération.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte des arguments exposés par la commune et émet un avis favorable à cette modification.

L6 Mail de M. CHAMARD Jean-Marie, en date du 26/09/2020 donnant son point de vue d'ancien maire de la commune jusqu'en mai 2020 et ayant participé activement aux études de révision du PLU. Dans son texte, M. CHAMARD revient largement sur les études importantes qui ont été menées et leur qualité ayant abouti à un projet raisonnable et raisonné en tenant compte des lois et des objectifs des documents supra-communaux que sont le SCoT et le PLH. Il revient sur le désaccord constant avec les services de l'état et les bases de calcul pour la consommation d'espaces qui divergent fortement. Il demande que cette question soit tranchée définitivement et alerte la commune sur les risques encourus pour le développement du territoire si les élus satisfaisaient aux « exigences » de l'Etat.

-Analyse et commentaires du Commissaire Enquêteur :

Cette contribution est une analyse personnelle d'un des « auteurs du projet ». La commune pourra commenter ce point de vue si elle le souhaite

Réponse de la collectivité :

L'avis défavorable émis par la Préfecture sur le projet de PLU a conduit la commune à revoir son projet, dans l'optique de répondre le plus possible aux attentes des services de l'Etat, et de pouvoir valider le PLU, tout en étant bien consciente des risques évoqués par M. CHAMARD en matière d'interdiction de consommation d'espaces dans un futur proche et de pénurie de logements.

Avis du commissaire enquêteur :

Je n'ai pas de commentaires à ajouter

L7 Mail de M. FRANCHETEAU Jacques en date du 2/10/2020 relatif à l'OAP Rue du Stade, dans lequel l'auteur se déclare inquiet sur l'accès envisagé par l'impasse des Soupirs. Il demande à ce qu'un autre accès soit étudié en concertation avec les riverains

-Analyse et commentaires du Commissaire Enquêteur :

La commune pourra commenter ce point de vue si elle le souhaite

Réponse de la collectivité :

L'OAP prévoit la réalisation d'environ 25 logements. Lors de l'élaboration du PLU, le groupe de travail n'a pas souhaité inclure dans l'OAP la parcelle privée donnant sur la rue de la Croix Rouge afin de ne pas la grever par un accès voirie et d'en permettre la constructibilité. Néanmoins, lorsque des études opérationnelles seront engagées, rien n'empêchera d'engager des négociations si aucun permis de construire n'a été délivré.

La position de la commune reste identique à ce stade de la procédure.

Avis du commissaire enquêteur :

Je n'ai pas de commentaires à ajouter

L8 Mail de M. BIDAUD Jean-Paul demeurant 31 rue de la Tourmaline, Il demande à ce que les accès aux commerces de la rue Nationale soient sécurisés par un aménagement combinant l'accès à l'OAP Barillon Est. Il demande des aménagements des circulations dans les futurs lotissements (type sens unique) et enfin, la création d'espaces communs gérés par des comités de quartier.

-Analyse et commentaires du Commissaire Enquêteur :

La commune pourra commenter ce point de vue si elle le souhaite

Réponse de la collectivité :

Le contournement par la RD 101 permet d'ores et déjà d'éviter le centre bourg. Le PLU n'a pas vocation à prévoir la réalisation de giratoires en dehors des secteurs d'OAP et il est à noter que la réalisation d'un rond-point sur la rue Nationale est du ressort du Département.

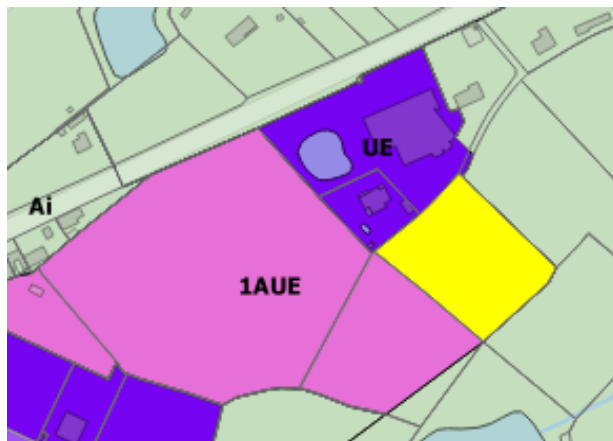
Les futurs lotissements prévoient, comme dans les derniers lotissements réalisés, une circulation apaisée avec création de liaisons douces.

Le PLU n'interdit pas la création de jardins partagés. Leur création sera à étudier avec les élus et les futurs habitants qui doivent être le moteur principal pour que ce type d'espace émerge et perdure.

Avis du commissaire enquêteur :

Je n'ai pas de commentaires à ajouter

L9 Mail de Mme PAPIN Sophie demandant un changement de zonage de sa parcelle AR 56 située au Bois IMBERT et classée en zonage 1AUE pour pouvoir y réaliser un logement de « fonction » dans le cadre de la reprise de l'activité de carrosserie alors que les dirigeants actuels sont et resteront logés sur place.



-Analyse et commentaires du Commissaire Enquêteur :

La commune aura à se prononcer sur cette demande individuelle.

Réponse de la collectivité :

Suite à une remarque de la DDTM, le zonage de la parcelle AR 56 sera partiellement reclassé en UE pour intégrer la partie utilisée en parking. Pour autant, la zone UE n'autorisera pas non plus l'implantation d'un logement de fonction.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la position de la commune sur ce point et la partage.

L10 Mail de M. BROSSEAU Fabrice, directeur de la MFR IFACOM La Ferrière, qui sollicite la commune comme déjà fait en 2017, pour obtenir un classement en zone constructible à terme des parcelles contiguës au site actuel (soit les parcelles N° 19, 42, 44,45, 46, 47, 48, 49, 58, 75), prévues être classées en zone Ai au projet de PLU révisé. L'objectif de l'association est de faire des investissements pour palier à l'augmentation de ses effectifs et activités. Faute de pouvoir réaliser ces projets sur place, l'association déclare devoir délocaliser vers un autre site.



-Analyse et commentaires du Commissaire Enquêteur :

La commune aura à se prononcer sur cette demande émanant d'un établissement de formation important.

Réponse de la collectivité :

Les parcelles concernées par la demande sont principalement classées en Ai au PLU en vigueur. Le projet de PLU prévoit le classement d'une partie de la parcelle XD 19 en UL, représentant 9 800 m² sur les 6,94 ha correspondant au projet d'extension.

Le projet n'étant pas abouti, il ne semble pas envisageable d'inscrire 6 ha en zone U et AU.

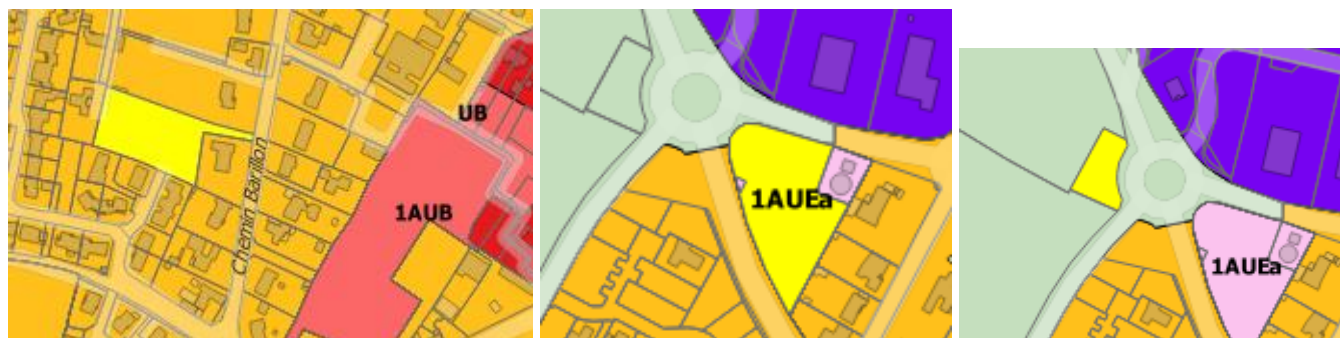
Si l'IFACOM va jusqu'au bout de sa démarche, la commune pourra envisager d'engager une procédure de déclaration de projet démontrant l'intérêt général du projet et la nécessité d'étendre l'établissement sur site.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la position de la commune sur ce point et la partage.

L11 Courrier de Mme PAPIN Sophie et M. ANGIBAUD Simon reçu en mairie le 5 Octobre 2020 à rapprocher du mail classé **L9** ci-dessus analysé. Il est en tout point identique et ne nécessite pas d'analyse complémentaire. J'avais rencontré ces personnes à ma permanence du 7 septembre 2020

L12 Mail de Mme CROUE-KALSCH Stella qui fait suite à notre rencontre lors de ma permanence du 7 septembre 2020 et une entrevue avec le Maire le 30 septembre 2020 comportant en pièce jointe un courrier portant sur 3 points. Le premier concerne son terrain cadastré AB136, Chemin Barillon, couvert par l'OAP du même nom. Elle demande la confirmation de son droit à vendre ou à lotir indépendamment des autres parcelles. Le deuxième concerne son terrain cadastré YE311 rue de la Croix Rouge qu'elle souhaiterait voir reclassé en UB et non en 1AUEa comme prévu, ce terrain étant lui aussi couvert par l'OAP d'optimisation foncière Rue de la Croix Rouge. Enfin, elle demande que son terrain cadastré YE309 soit classé en espace boisé à protéger puisqu'il contient de jeunes chênes et une belle haie ancienne.

**-Analyse et commentaires du Commissaire Enquêteur :**

La commune aura à se prononcer sur ces trois demandes particulières.

Réponse de la collectivité :

La commune ayant l'objectif d'encadrer la construction au sein des dents creuses d'importance sur le territoire, elle ne souhaite pas apporter de modifications aux OAP proposées, ni au zonage économique (1AUEa). Il serait en effet dommageable de ne réaliser qu'une seule construction sur les parcelles de Madame CROUE-KALSH, étant donné leur superficie et leur positionnement.

Le potentiel d'exploitation d'un boisement ne justifie pas une identification en tant que boisement classé, bien au contraire car ce classement, qui répond à des critères de protection environnementale et paysagère, interdit tout abattage

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la position de la commune sur les deux premiers points et la partage. Toutefois, il serait intéressant de réfléchir à un classement de la parcelle YE309 approprié qui ne soit pas un EBC mais qui garantisse sa protection comme élément paysager « remarquable ».

L13 Mail de M. LENROUE Lionel en date du 5/10/2020 transmettant une lettre « pétition » de quatre familles demeurant Rue Georges DURAND qui font part de leurs inquiétudes concernant l'OAP Chemin Barillon Est sur deux points. L'accès prévu au nord débouche sur la rue DURAND qui selon eux, n'est pas adaptée et créerait un risque accidentologique. Ils s'inquiètent également de la réduction, voire de la suppression d'un des rares espaces verts du Bourg. Ils demandent en conséquence la révision du projet d'OAP.

-Analyse et commentaires du Commissaire Enquêteur :

La commune aura à se prononcer sur ces demandes de révision de l'OAP

Réponse de la collectivité :

L'accès donnant sur la rue Durand ne sera pas le seul accès desservant le secteur puisque d'autres accès sont prévus au Sud.

Par ailleurs, la législation impose aux communes de privilégier la densification en enveloppe urbaine, évitant de consommer des terres agricoles en extension urbaine. Situé à proximité de tous les services et commerces, le site bénéficie d'un emplacement idéal pour accueillir de nouveaux habitants

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la position de la commune sur ces points. J'attire toutefois l'attention de la collectivité sur la complexité actuelle de la circulation sur la rue Durand qui fonctionne en impasse. Cet accès, s'il devait être réalisé devra être étudié sérieusement pour sécuriser et apaiser les circulations à venir.

L14 Mail de M. EGRON Louis-Pierre en date du 6/10/2020 faisant état de deux remarques générales pour d'une part, renforcer la protection des espaces verts du Bourg et, d'autre part, proposer de ne pas envisager de bâtiments à R+2 et R+3 sur le territoire.

-Analyse et commentaires du Commissaire Enquêteur :

La commune pourra commenter ce point de vue si elle le souhaite

Réponse de la collectivité :

La législation impose aux communes de privilégier la densification en enveloppe urbaine, évitant de consommer des terres agricoles en extension urbaine. C'est pourquoi, le PLU propose d'urbaniser les secteurs non bâtis du centre bourg, permettant ainsi d'organiser le développement urbain autour des services et commerces de proximité.

Par ailleurs, le PLU doit répondre également aux objectifs du SCoT et du PLH en termes de consommation d'espaces, de développement urbain, de renforcement du principe de proximité, de production de logements et de densification urbaine. Les extensions urbaines étant désormais très limitées, la commune n'a d'autres choix que de proposer des hauteurs plus importantes pour se développer

Avis du commissaire enquêteur :

Je n'ai pas de commentaires à ajouter

L15 Mail de M. Jeannick DROILLARD arrivé le 6/10/2020 demandant le classement en zone constructible de 9 parcelles ((détaillées ci-dessous) qu'il m'a été difficile de localiser. Elles sont, prévues être classées en zone A, Ai et N.



Parcelles numéros :	HA	A	CA
858 le Guérive.....		38	20
861 le Guérive.....	1	41	10
762 le Gué Hervé.....		10	35
761 Les Bretonnières.....	1	63	20
466 le Gué Hervé.....		20	00
467 le Gué Hervé.....		89	90
470 les Bretonnières.....		58	00
471 les Bretonnières.....	1	29	30
479 les Bretonnières.....	1	08	30

-Analyse et commentaires du Commissaire Enquêteur :

La commune aura à se prononcer sur ces demandes de modifications de classement après avoir localisé plus précisément les terrains

Réponse de la collectivité :

Compte tenu de leur emplacement en pleine zone naturelle ou agricole, il n'est pas envisageable de rendre ces parcelles constructibles, puisque cela contribuerait au mitage agricole, et que le PLU n'a pas prévu de STECAL habitat

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la position de la commune sur ce point et la partage.

L16 Lettre de MS. FRAPPIER et GONCALVES, relative à l'OAP du Chemin Barillon-Est. Ils développent des arguments contre le débouché de voirie prévu au nord sur la rue DURAND qui ne leur paraît pas adapté et qui risque de devenir un carrefour accentogène. Ils regrettent également que leur fond de parcelle soit compris dans le périmètre de l'OAP. Ils se déclarent prêts à participer à toute concertation sur ce sujet.

-Analyse et commentaires du Commissaire Enquêteur :

La commune aura à se prononcer sur ces demandes de révision de l'OAP.

Réponse de la collectivité :

L'accès donnant sur la rue Durand ne sera pas le seul accès desservant le secteur puisque d'autres accès sont prévus au Sud.

Par ailleurs, la législation impose aux communes de privilégier la densification en enveloppe urbaine, évitant de consommer des terres agricoles en extension urbaine. Le site étant à proximité de tous les services et commerces est idéal pour accueillir de nouveaux habitants.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la position de la commune sur ces points. J'attire toutefois l'attention de la collectivité sur la complexité actuelle de la circulation sur la rue Durand qui fonctionne en impasse. Cet accès, s'il devait être réalisé devra être étudié sérieusement pour sécuriser et apaiser les circulations à venir.

Il ressort de ces diverses remarques la nécessité de concertation avec les riverains dès lors qu'un projet se fera jour sur ce secteur de l'OAP du Chemin Barillon-Est.

L17 Mail de M. ROULLEAU Joseph reçu le 7 Octobre adressant en pièce jointe un courrier faisant état de plusieurs remarques d'ordre général sur le projet de PLU. Selon l'auteur, le rapport de présentation ne traite pas assez des difficultés de circulation dans le Bourg, il constate avec satisfaction que le projet de contournement figure toujours sur le plan de zonage et constitue une des orientations d'aménagement qui

conditionnera d'autres choix concrets pour l'attractivité du Centre-Bourg, la mutualisation d'équipements et la sécurité des déplacements. Il revient ensuite sur l'OAP Chemin Barillon-Est et l'emplacement réservé pour création d'une voirie débouchant rue Durand. Il note que la ville ne montre pas d'empressement à ouvrir à l'urbanisation cette « dent creuse » et demande, par conséquent, la suppression de l'emplacement réservé au motif que la commune ne dispose pas de réel projet sur ce site.

-Analyse et commentaires du Commissaire Enquêteur :

La commune pourra commenter ce point de vue si elle le souhaite

Réponse de la collectivité :

Des échanges sont engagés avec le Conseil Départemental quant au projet de contournement nord. Par ailleurs, la commune souhaite maintenir l'emplacement réservé pour la création d'un éventuel accès vers la rue Georges Durand. Il est à noter que cet accès ne sera pas l'unique accès du futur secteur d'habitat, qui prévoit 2 autres accès au Sud

Avis du commissaire enquêteur :

Je n'ai pas de commentaires à ajouter. et rappelle à la commune mon alerte, déjà évoquée en L13 et L16 ci-dessus.

Courriers ou courriels reçus après clôture de l'enquête :

Un courriel a été reçu le 8/10/2020 au sujet de l'OAP Chemin Barillon-Est émanant de M. et Mme Gilles GASNIER. Ils y déplorent l'accès prévu au sud de l'opération. Cette contribution ne sera pas prise en compte dans les analyses contenues dans le présent rapport compte tenu de son arrivée hors délais d'enquête.

6 Procès-verbal de synthèse des observations et mémoire en réponse du Maire de La Ferrière

Le 12 octobre 2020, j'ai rencontré, M. BELY David Maire, 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 leur communiquer mes observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse référencé dans les pièces annexes. Dans ce document, les faits marquants de l'enquête sont rappelés.

➤ Le Maire est appelé à se prononcer sur les points suivants du projet de révision du PLU :

1. Suite aux réponses des PPA, notamment l'avis défavorable du Préfet, les remarques du syndicat mixte du SCoT du Pays Yon et Vie et l'avis de la Chambre d'Agriculture des décisions fortes sont attendues pour reprendre le projet concernant la consommation d'espaces, la densité globale brute et le nombre de logements par ha, les formes urbaines, la production de logements locatifs sociaux, et les mesures compensatoires pour les éventuels préjudices agricoles subits.
2. Les demandes individuelles faites par les propriétaires sur le registre d'enquête ou par courriers et courriels concernent le classement de parcelles, des demandes de précisions sur le projet de règlement, et les OAP.

Le Maire de La Ferrière a fait part de ses observations dans un mémoire en réponse, adressé le 16 Octobre au commissaire enquêteur, dont les éléments sont repris **en rouge** dans le présent rapport

Dans ce mémoire en réponse le Maire de La Ferrière précise :

1. Suite aux réponses et attentes des PPA :
 - Concernant la consommation d'espaces, la collectivité a décidé de prendre en compte tous les gisements fonciers, de différer l'aménagement de 15 hectares sur la ZAC du PLESSIS en classant les terrains en 2AU, de reclasser en zonage A (agricole) la zone 1AUL

- (12 hectares) située au nord du Bourg, tendant ainsi à la satisfaction des objectifs du SCoT incitant à diminuer de 50% la consommation d'espaces, la ramenant à environ 28 hectares, à comparer avec les 26 hectares du SCoT. Le projet, ainsi modifié, se trouve de fait dans un rapport de compatibilité avec le document supra-communal visé ci-avant
 - Concernant la densité brute globale et le nombre de logements par hectares, ces modifications impacteront l'indice d'optimisation qui s'en trouvera augmenté et répondra par conséquent à l'objectif du SCoT. Il devrait être supérieur ou égal à 24 logements / ha.
 - Concernant les mesures compensatoires pour le monde agricole : les décisions prises par la collectivité sont de nature à satisfaire les souhaits de la Chambre d'Agriculture en redonnant des surfaces importantes à l'agriculture pour au moins les dix ans à venir (27 hectares minimum).
 - Concernant les formes urbaines et la production de logements aidés, la collectivité n'envisage pas d'évolution au projet de révision tel qu'elle l'a arrêté.
 - Concernant RTE et GRT Gaz : Les remarques seront prises en compte.
2. Pour les demandes individuelles des propriétaires, des réponses précises ont été faites sur les demandes de changements de classement de zonages (A et N en U) ainsi que sur les emplacements réservés. Le classement d'un bâtiment pouvant changer de destination est acté pour le hameau du ROUILLOU

Par ailleurs, la collectivité a pris la décision de procéder aux mises à jour, compléments et ajustements de formes et de fonds demandés par les PPA pour l'essentiel d'entre eux.

L'ensemble de ces mesures préalables à l'approbation du document sont de nature à montrer l'attachement de la collectivité à disposer d'un document opposable qui s'inscrira dans le respect des lois et la notion de compatibilité avec les documents de rang supérieur que sont le SCoT du Pays de Yon et Vie et le PLH de l'Agglomération de la Roche sur Yon. La commune a donc adapté son projet pour une échéance à 10 ans en cela conforme à la demande des services de l'Etat.

Le 29 Octobre 2020, le Commissaire Enquêteur remet, dans les délais impartis, à Monsieur le Maire de la commune de La Ferrière son rapport, ses conclusions motivées et avis, le registre de l'enquête et les pièces annexes.

Une copie de ce rapport, des conclusions motivées et avis, sera adressée à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de NANTES et à Monsieur le Préfet de la Vendée.

Fait à l'Île d'Olonne le 29 Octobre 2020

Rémi ABRIOL, Commissaire Enquêteur

ANNEXES

1. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Registre et pièces annexes

- ✓ Préambule
- ✓ Synthèse du PLU
- ✓ Dossier administratif
 - ⇒ Arrêté d'ouverture de l'enquête publique
 - ⇒ Délibérations du Conseil Municipal
 - ⇒ Débat sur le PADD : procès-verbaux
 - ⇒ Annonces légales et article d'information
 - ⇒ Affichage de l'avis d'enquête publique
 - ⇒ Réunion des personnes publiques associées : procès-verbaux
 - ⇒ Consultation des personnes publiques associées : courriers transmis avec le projet de PLU
 - ⇒ Consultation des personnes publiques associées : avis reçus
 - ⇒ Consultation des personnes publiques associées : courriers de notification des dates d'enquête
- ✓ Rapport de présentation
- ✓ Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- ✓ Plans de zonage
- ✓ Règlement
- ✓ Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- ✓ Annexes
- ✓ Plans des annexes
- ✓ Servitudes d'Utilité Publique (SUP)
- ✓ Plans des Servitudes d'Utilité Publique

2. DOCUMENTS ANNEXÉS.AU RAPPORT

-2.1 : Procès-Verbal de Synthèse du 12 octobre 2020 :

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA VENDEE
COMMUNE DE LA FERRIERE

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET :
De révision générale du Plan Local d'Urbanisme

Du 7 septembre au 7 octobre 2020

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Le 12 Octobre 2020

COMMISSAIRE ENQUETEUR
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. Introduction

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement, j'ai rencontré le 12 Octobre 2020 en mairie de La Ferrière, M. David BELY, Maire accompagné des personnels de la mairie en charge du dossier et des personnes de l'agglomération de la Roche-sur-Yon, assistantes à maîtrise d'ouvrage de la commune, afin de leur communiquer mes observations orales et écrites consignées dans un procès-verbal de synthèse, objet du présent document.

Conformément aux dispositions de ce même article, le maire dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles, soit au plus tard le 27 Octobre 2020. **Celles-ci seront intégrées au rapport d'enquête. Les réponses de la collectivité figureront en rouge sous la rubrique à créer : « Réponse de la collectivité » sous chaque question posée par le commissaire.**

2. Informations sur le déroulement de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, du lundi 7 septembre au mercredi 7 octobre 2020 inclus.

Pendant toute la durée de l'enquête, le registre d'enquête et les dossiers de présentation sont restés à la disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie.

Un avis d'enquête et certaines pièces du dossier concernant le PLU ont été consultables sur le site : www.laferriere.fr

L'information du public a été faite par affichage des avis se référant à l'arrêté municipal du 16 juillet 2020 prescrivant l'enquête publique, cet affichage a été constaté par le commissaire enquêteur et ont fait l'objet d'un rapport de la police municipale en date du 20 juillet 2020 ci annexé. Les avis d'enquête ont également été publiés dans la presse à 2 reprises.

Le commissaire enquêteur a tenu 4 permanences, au cours desquelles 33 personnes se sont rendues pour s'informer sur l'objet de l'enquête et pour s'exprimer sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Toutes les personnes qui se sont présentées aux permanences ont été reçues.

Dix-sept (17) documents écrits (courriers, et courriels) ont été adressés au commissaire enquêteur.

Treize (13) dépositions ont été comptabilisées sur le registre d'enquête,

Cette enquête n'aura pas mobilisé un nombreux public, d'autant que plusieurs dépositions et courriers, courriels sont concentrés sur l'OAP Chemin de Barillon-Est émanant des riverains de l'opération.

3. Observations concernant le dossier

Le dossier est conforme aux exigences règlementaires.

Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme

Composition du dossier :

Le rapport de présentation, Le rapport de présentation est un document explicatif de l'ensemble de la démarche de PLU, il n'est pas opposable aux tiers. Son contenu est défini par les articles R123-2 et R123-3 du code de l'urbanisme. C'est, dans le cas présent, un document très volumineux de 490 pages (plus l'inventaire des zones humides annexé de 38 pages et 10 planches), essentiel à la compréhension des choix retenus par les élus, ce document comprend 5 chapitres :

- Le premier chapitre est consacré au diagnostic territorial :
 - Le contexte rappelant le positionnement communal et supra communal ;
 - L'état initial de l'environnement comprenant : les aspects physiques, les milieux naturels, la trame verte et bleue, les paysages, les ressources naturelles, la gestion des polluants, les marges de recul, les nuisances sonores, les risques, les servitudes d'utilité publique et le patrimoine ;
 - La démographie et le logement
 - Les différents types d'urbanisation

- L'analyse de la consommation d'espace et l'analyse de la capacité de densification et de mutation du territoire, ainsi que l'évolution des écarts ruraux
 - L'activité économique et les équipements
 - Le transport et les déplacements
 - Le tourisme, les loisirs et la vie associative.
- Le second chapitre est consacré aux choix retenus pour établir le Plan Local d'Urbanisme, les objectifs du projet sont détaillés, la traduction du PADD en orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les composantes du règlement. Dans cette partie figurent également la synthèse de la prise en compte du Grenelle de l'environnement et une comparaison des surfaces par zone dans le PLU en cours et dans le projet de PLU révisé.
 - Le chapitre 3 traite de la justification de la compatibilité du PLU avec les documents supra-communiaux (SCoT, PLH)
 - Le chapitre 4, traite des indicateurs de suivi du PLU
 - Le Chapitre 5 (**indiqué « 4 » par erreur dans le document mis à enquête**) concerne l'évaluation environnementale du PLU et contient outre le préambule, un résumé non technique, une synthèse de l'état initial de l'environnement, l'incidence du projet sur l'environnement, les motifs pour lesquels le projet a été retenu, les mesures envisagées dans le cadre de la démarche « éviter, réduire, compenser » et enfin, le programme de suivi des effets du PLU sur l'environnement.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), Ce document de 29 pages est la première étape de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme. Le PADD définit les orientations générales, il est construit autour d'objectifs pour les équipements, l'urbanisme, l'environnement et l'économie. Ainsi, il vise à assurer la préservation des espaces naturels, l'adéquation entre le développement démographique et les besoins en équipements, commerces et services. Il ambitionne de garantir les conditions satisfaisantes au maintien et au développement de l'agriculture, le développement de l'activité économique, la valorisation du patrimoine, les déplacements et le cadre de vie.

Le PADD n'a pas de portée juridique, il exprime un projet, les ambitions qui y figurent sont déclinées dans le règlement du PLU.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), Les orientations d'aménagement et de programmation sont précisées dans un document de 46 pages, elles sont opposables en terme de compatibilité et permettront d'atteindre les objectifs communaux inscrits dans le P.A.D.D.

Pour la commune de La Ferrière, les OAP se situent sur 9 secteurs de renouvellement urbain et d'optimisation foncière, 3 secteurs en extension urbaine et 1 en trame verte et bleue.

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Ce document est bien conçu, les photographies permettent de visualiser les espaces concernés et les documents graphiques permettent de comprendre l'essentiel des aménagements projetés. Toutefois, il serait intéressant que les OAP proposent des principes d'aménagement plus incitatifs à l'économie d'espace et à l'intensification urbaine et qu'elles proposent des « images » de ce que pourraient être l'ambiance et la qualité architecturale recherchées (densité, typologie de logement qualité des espaces publics...). La collectivité est questionnée sur ces intentions en la matière.

➤ **Le projet de règlement**

La version définitive de ce document, devra intégrer les précisions de l'annexe technique du service urbanisme et aménagement joint à l'avis du préfet.

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Ce document conséquent et dense techniquement mériterait un sommaire détaillé pour faciliter son utilisation et les recherches sur la réglementation applicable. La collectivité se prononcera sur cette demande et sur son engagement à intégrer les remarques techniques de l'Etat.

➤ **Le plan de zonage**

Les 2 documents graphiques qui constituent le plan de zonage sont à une échelle peu commune (1/3000 et 1/8500 environ).

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

L'échelle utilisée est peu pratique, ne figurant pas sur les convertisseurs d'échelle. De plus, il serait pertinent de compléter le plan de zonage général avec les amorces des territoires des communes riveraines pour faciliter le repérage. Enfin, il apparaît indispensable de compléter le plan de zonage du bourg avec les noms des rues et l'appellation du zonage en caractère gras. Ces dispositions faciliteront la lecture des plans par le public qui n'est pas habitué à cet exercice. La collectivité est interrogée sur ces possibilités de compléter les plans de zonage.

4. Observations concernant l'avis des Personnes Publiques Associées pour la Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme

L'Autorité Environnementale (AE) : Le dossier de projet de révision du PLU a été adressé aux services de la DREAL des Pays de la Loire le 27.12.2019 dont elle a accusé réception par mail le 10.01.2020 transférant l'analyse du dossier à la MRAE. Au terme des délais d'instruction réglementaires (3 mois allongés jusqu'au 14 juillet 2020 dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire lié à la pandémie de COVID-19), la MRAE ne s'est pas exprimée. Son avis est donc réputé tacite et sans observation.

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

On ne peut que regretter que la MRAE n'ait pas pu analyser ce projet contenant des enjeux environnementaux non négligeables

Le Préfet de La Vendée :,

Le dossier de révision du PLU arrêté a été transmis en Préfecture le 20 décembre 2019

Par courrier en date du 18 mars 2020, Le Préfet adresse son avis basé sur l'analyse des services de l'état accompagné d'une annexe reprenant en détail les observations de ceux-ci.

Le Préfet émet un **avis défavorable** au projet présenté par la collectivité et l'incite à reprendre le dossier au moyen d'un nouvel arrêt et à différer la mise à enquête publique en l'état.

L'Etat considère que le projet ne respecte pas les objectifs de réduction de la consommation d'espaces de 50% fixés par les orientations nationales et repris au niveau du SCoT du Pays Yon et Vie. Le mode de calcul des surfaces consommées diffère entre les services de l'état et la commune de manière très sensible notamment au regard de la non prise en compte des surfaces consommées dans l'enveloppe urbaine et du choix fait par la commune d'une stratégie de développement sur 17 ans et non 10 ans comme partout ailleurs sur le territoire vendéen (Charte en faveur d'une gestion économe de l'espace).

Il est également demandé à la commune de mettre en place des outils de maîtrise du foncier plus qu'un zonage réglementaire qui concoure inévitablement à une consommation accrue des espaces non urbanisés. Il en va de même dans les OAP qui affichent une densité relativement faible, l'état demande à ce que la commune engage une recherche de formes urbaines plus innovantes et qualitatives pour augmenter la densité brute moyenne des opérations.

L'Etat rappelle à la commune qu'elle devra augmenter ses ambitions en matière de production de logements locatifs sociaux pour respecter la loi SRU et les objectifs assignés par le PLH à la commune (36% de la production globale de logements) pour rattraper son retard en la matière.

Enfin, l'Etat juge insuffisantes les mesures prises en faveur de la protection des zones humides.

-Analyse et commentaires du commissaire- enquêteur :

L'avis du Préfet revêt un caractère très fort, laissant peu de place à une adaptation du document tel qu'il existe aujourd'hui. La commune a échangé à nouveau avec les services du Préfet et a déposé un mémoire en réponse daté du 26 mai 2020. A ce stade, il est rappelé que la densification souhaitée par l'Etat correspond aux incitations réglementaires et que l'analyse précise du potentiel et la mise en œuvre de formes urbaines plus innovantes sont des éléments essentiels pour économiser le foncier. Par ailleurs, la commune est interrogée sur ses intentions en matière de production de logements sociaux au regard des proportions qui lui sont assignées par le PLH.

Annexe à l'avis de l'Etat :

Les services de l'état rappellent en préambule la nécessité de poursuivre les réflexions dans l'objectif à terme d'un PLU intercommunal en cohérence avec les politiques publiques déjà déclinées dans le SCoT du Pays Yon et Vie et le PLH. Ils émettent des remarques de fond et des remarques plus techniques :

-1-Observations de fond :

-Concernant la prise en compte du Grenelle de l'environnement et la maîtrise de l'étalement urbain, il est rappelé à la commune que les objectifs de consommation d'espaces et la justification des besoins doivent être analysés au regard de la réalité du territoire et des consommations de la dernière décennie, et non pas sur 17 ans comme présenté par la commune.

Par ailleurs, le SCoT fixe comme objectif, de réduire de 50% la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers dans l'enveloppe urbaine et en dehors de celle-ci. Or, le projet de PLU révisé n'intègre, dans sa justification des consommations d'espaces, que les extensions d'urbanisation et ce en contradiction avec le SCoT d'autant que l'indice d'optimisation (fixé à 24 logements par hectare consommé) n'est pas atteint (estimé dans le PLU à 20 logements par hectare consommé). L'Etat attend donc une ambition renforcée dans ce domaine notamment sur le projet de ZAC du Plessis.

-Concernant l'habitat, les services de l'état reviennent sur la notion de consommation des espaces en ciblant des classements en zone U qui mériteraient de rester en 1AU de par leurs superficies ou leurs localisations (cas du secteur du Caillou Blanc), ces espaces seraient donc à intégrer dans les surfaces consommées par le projet. Ils rappellent que le PLU n'a pas vocation à traduire réglementairement une stratégie de développement à si long terme mais doit plutôt afficher une cohérence entre les besoins exprimés dans le PADD (375 logements) et le potentiel issu des gisements fonciers mobilisables et des zones à urbaniser (537 logements). L'Etat s'interroge donc sur la pertinence d'ouvrir directement à l'urbanisation la totalité de la ZAC du Plessis.

Par ailleurs, les services de l'Etat rappellent à la commune ses obligations en matière de logements locatifs sociaux (20% issus de la loi SRU et 36% de la production globale de logements assignés par le PLH pour rattraper le retard en la matière) et demandent à ce que la collectivité procède à une nette révision à la hausse de ces objectifs en matière de production de logements locatifs sociaux.

-Concernant les loisirs, L'Etat considère que le projet de zone 1AUL de 12 hectares au nord du bourg ne contient pas de justifications précises et doit donc être reconsidéré et recevoir un classement qui permettra la réflexion sur le devenir de ces terrains.

-Concernant l'activité économique, Les services de l'état considèrent comme incomplète l'analyse des fonciers disponibles en relevant notamment les surfaces en extension du site Artipôle et du Bois-Imbert. Ils demandent à ce que ces espaces soient intégrés dans le calcul des surfaces ouvertes à l'urbanisation en extension urbaine et devront être justifiés quant aux besoins à 10 ans en matière de développement économique

-Concernant les OAP, pour l'Etat, et malgré la qualité formelle des OAP, il est attendu de la collectivité, des propositions d'aménagement plus qualitatives et plus incitatives à la densification urbaine et donc à

l'économie d'espace en ne se limitant pas à la programmation des accès et des éléments de paysage à conserver. Ces améliorations seraient de nature à susciter des projets plus novateurs et de meilleure qualité traduisant les volontés de la collectivité par ailleurs affichées dans le PADD

-Concernant les STECAL, Il est attendu de la collectivité, qu'elle complète le Rapport de Présentation sur les surfaces concernées, les motivations des choix et les justifications sur les impacts sur l'agriculture des sept STECAL dont celui du « Cordon Rouge » qui interroge sur sa compatibilité avec l'activité agricole.

En conclusion, pour l'Etat, le projet de PLU en proposant 49 hectares de surfaces ouvertes à l'urbanisation ne respecte pas l'objectif du SCOT Yon et Vie affiché dans le PADD, de limiter à environ 26 hectares sur 10 ans la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. De plus, le projet s'avère pour les services de l'Etat, insuffisamment ambitieux en matière de densification

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

*Force est de constater une divergence de vue fondamentale entre le Préfet et la collectivité, notamment sur les notions de consommation d'espaces. Par courrier en date du 26 mai 2020, la collectivité a répondu aux observations défavorables des services de l'état sur le projet de révision du PLU. Les éléments fournis par la ville, dans ce courrier n'apparaissent pas de nature à infléchir l'avis de l'état, même si ceux-ci démontrent la réelle réflexion menée par la collectivité sur son développement à venir. La collectivité a pris la décision de modifier après enquête publique des points essentiels de son projet concernant notamment la prise en compte de tous les gisements fonciers identifiés **pour tendre vers la satisfaction aux objectifs du SCoT**. De plus, elle souhaite revenir sur le potentiel de la ZAC du Plessis dans l'horizon des 10ans en limitant à 100 (au lieu de 200) le nombre de logements à réaliser et en reclassant en 2AU la partie correspondante. De même, la zone IAUL prévue au nord-ouest du bourg pour un projet d'équipements sportifs à long terme, sera reclassée en zonage agricole (A) en l'attente d'un projet plus abouti.*

*En réponse à ces engagements, le Préfet a renouvelé, dans un courrier du 03 septembre 2020, **arrivé en mairie le 8/09/2020**, son avis initial défavorable considérant le non-respect de la consommation d'espace limitée à 26 hectares pour **les 10 ans à venir** et incite la commune à reprendre le dossier avant une nouvelle mise à enquête, bien qu'il ait noté les efforts de la collectivité pour se rapprocher des objectifs du SCoT et du PLH.*

-Dans ce contexte, je souhaite obtenir de la part de la ville un positionnement clair et précis au regard de ces divergences de vues et les précisions chiffrées nécessaires concernant les décisions prises par la collectivité de revenir sur certains aspects de la consommation d'espace et de l'intention de se rapprocher au plus près des objectifs du SCoT et du PLH, décisions présentées dans le préambule ajouté au dossier d'enquête publique avant son ouverture le 07 septembre 2020.

Concernant les risques (inondation, réseau de gaz)

Le territoire comporte des zones inondables présentées dans le Rapport de Présentation et définies comme inconstructibles. Pourtant le PLU intègre en zones constructibles des secteurs inondables (cas de la partie nord de la ZAC du Plessis). Il devra être apporté des précisions et des compléments sur ce point pour permettre aux porteurs de projets et aux services instructeurs de mettre en œuvre les mesures de protection indispensables

Le territoire communal est impacté par des ouvrages de transport de gaz naturel haute-pression, leur report sur le document graphique sera à vérifier et leurs zones d'effet devront apparaître clairement dans les zones de projets de la ZAC du Plessis et du Bois-Imbert

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Les deux demandes de précisions ci-dessus mériteraient d'être prises en compte par la collectivité et intégrées au document final. Le porteur de projet est questionné sur ses intentions en la matière.

Concernant l'environnement (zones humides, eau potable et contournement routier)

Le territoire comporte de nombreuses zones humides, en l'état, la rédaction du projet de règlement interpelle sur sa réelle capacité à protéger les dites zones humides et risque de provoquer des confusions entre les règles du PLU et la réglementation applicables aux procédures opérationnelles (le projet de règlement interdit bien les constructions et drainage mais autorise certains travaux...)

Il est rappelé à la collectivité la nécessaire prise en compte des périmètres de protection des captages d'eaux potables qu'ils soient actuels ou en cours de révision.

L'inscription au PADD du projet de contournement Nord apparaît comme prématurée compte tenu de l'état d'avancement de ce projet.

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Les trois demandes de précisions ci-dessus mériteraient d'être prises en compte par la collectivité et intégrées au document final. Le porteur de projet est questionné sur ses intentions sur ces sujets.

-2-Remarques de forme

-Concernant le rapport de présentation,

En matière d'habitat, le projet pourrait impulser une démarche plus volontariste pour le développement de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite, vulnérables, en perte d'autonomie ou précaires. Le PLU pourrait insister sur le développement de l'habitat ou de structures en densification, plus proches des fonctions centrales et faciliter les transports.

En matière de santé publique, le rapport comprend un inventaire des sites potentiellement à risque de pollution ou de nuisances pour les riverains, il aurait été intéressant d'avoir plus d'informations sur ces sites pour y associer des éventuelles restrictions d'usage transcrites dans le règlement. Le rapport de présentation pourrait être complété sur la problématique des nuisances sonores autres que liées à la circulation des véhicules notamment à proximité des habitations pour prescrire davantage de mesures préventives. Le document mériterait d'être plus complet sur la problématique « Radon » Le document n'aborde pas non plus la question des allergies

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Il est demandé à la collectivité si elle souhaite compléter le document sur ces sujets avant l'approbation du document final

Concernant le règlement graphique,

Les plans de zonage présentent des délimitations entre les zones quelquefois imprécises et des secteurs difficilement identifiables, sans repères ni noms de rues, certaines mises en cohérences sont attendus (cf.: secteur du Cordon Rouge). Dans les OAP, il importera que la problématique des nuisances sonores et olfactives soit prise en compte dès la définition des projets en cas de présence d'activités génératrices de nuisances potentielles

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Il est demandé à la collectivité si elle souhaite compléter le document sur ces sujets avant l'approbation du document final

Concernant le règlement écrit,

La préservation de la ressource en eau potable est un objectif majeur des collectivités publiques. Le RP devra contenir une analyse permettant de s'assurer que le projet de PLU est compatible avec les périmètres de protection des zones de captage existantes et à venir, et le règlement écrit mentionnera pour chaque zone, les dits périmètres pour les porter à la connaissance de chacun.

En matière de développement du numérique, la collectivité pourrait être plus exigeante que demander la pose de simples fourreaux en demandant le pré-câblage des opérations conformément à l'objectif du PADD « d'inciter et mettre en œuvre des solutions numériques ».

Enfin, concernant la défense contre les incendies, le document ne donne pas d'informations détaillées sur les équipements existants (distances, débits et pressions réglementaires). Il est donc difficile d'évaluer la situation au regard du projet de PLU. La suffisance des moyens de lutte contre les incendies relève des pouvoirs de police du maire qui doit interdire la construction dans les secteurs où la sécurité contre l'incendie n'est pas assurée.

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur

Il est demandé à la collectivité si elle souhaite compléter le document sur ces sujets avant l'approbation du document final

Chambre d'agriculture ;

Par courrier en date du 17 mars 2020, la Chambre d'Agriculture de la Vendée a adressé ses observations et son avis sur le projet de révision du PLU. L'avis rendu est un avis favorable à la condition sine qua non que les demandes ci-dessous soient prises en compte :

- Réduction à 10 ha de la zone 1AUB de la ZAC du Plessis, le reste (10ha) pourrait être reclassé en 2AU avec un engagement de non urbanisation sur 10 ans et un maintien de l'activité agricole.
- Revoir l'identification de certaines des 19 granges recensées compte tenu de la création de Zones de Non Traitement (ZNT) nouvelles.
- Suppression du zonage Ai au bénéfice d'un classement en A.
- Adapter les orientations 1 et 3 de l'OAP TVB, (1 : ne pas prescrire des actions sur les systèmes et pratiques agricoles, 3 : préconiser de localiser les zones « tampons » sur le domaine public sans altérer les densités des opérations et pour en faciliter l'entretien)
- Adapter le règlement écrit des zones A et N, en intégrant les demandes de la Chambre.
- Intégrer les incidences agricoles des projets d'aménagement, et engager le travail sur les compensations agricoles globales

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Par courrier en date du 26 mai 2020, M. le Maire de La Ferrière apporte quelques précisions à la Chambre. Il rappelle la concertation soutenue avec les représentants locaux des agriculteurs, ils n'ont pas fait objection au classement en zone AI (inconstructible). Par ailleurs, la collectivité considère avoir mené et retranscrit dans le Rapport de Présentation du PLU, le travail sur l'évaluation des incidences du projet sur l'activité agricole. Le Maire rappelle les conditions dans lesquelles le projet de ZAC du Plessis a été construit dans le cadre d'une réflexion d'ensemble et propose de réétudier le déclassement d'une partie de la ZAC en 2AU. Il apporte enfin des précisions sur les gisements fonciers restants en zone d'activités. Le préambule ajouté au dossier soumis à enquête publique, contient une avancée notable en matière de réduction de la consommation d'espaces agricoles en reclassant la zone 1AUL en zone Ai.

Il est demandé à la collectivité de se prononcer sur la prise en compte ou non des différentes demandes de la Chambre et d'expliquer avec chiffres à l'appui, l'impact de ces nouveaux engagements sur l'activité agricole du territoire.

Syndicat Yon et Vie :

Lors de sa séance du 3 Mars 2020, le Syndicat mixte du Pays Yon et Vie, porteur du SCoT 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 acte les remarques qui devront nécessiter des réponses de la collectivité pour lever les incertitudes qui pèsent en l'état actuel sur la compatibilité du projet de révision du PLU avec le SCoT, notamment sur les deux points suivants :

-Une réduction de la consommation d'espace inférieure aux objectifs du SCoT par rapport à la consommation passée.

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

Le syndicat demande également à ce que des précisions soient apportées sur les points suivants afin de mieux justifier le projet et donc de renforcer sa compatibilité avec le SCoT :

-Préciser le type d'activités interdites dans les zones UE (commerces de détail et prestations de services à caractère artisanal en dehors des zones commerciales dédiées)

-Un potentiel de production de logements (612) bien supérieur aux objectifs du PADD posant la question de la cohérence entre les différentes pièces du PLU et de la stratégie d'accueil des habitants à l'échelle du SCoT

-Le principe de renforcement de la proximité, d'organisation du développement urbain autour des centralités, de densification sur les gisements fonciers et les conséquences sur les pratiques de déplacements.

-Le développement de ZA périphériques risquant de créer de la concurrence avec le centre urbain.

-Sur les choix de zonage et leur cohérence avec le PADD et les OAP (ZAC du Plessis, La Pironnière, 1AUe Artipôle, Le Caillou Blanc)

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Dans un courrier du 26 mai 2020, la collectivité adresse au Syndicat mixte une analyse des remarques et une explication sur les divergences de vues entre les deux collectivités. Il est à noter que la commune invoque la présentation d'informations erronées et incomplètes au comité syndical en matière de consommation d'espaces et de potentiel constructible qui n'auraient pas permis au Syndicat de se prononcer sur la compatibilité du projet avec le SCoT

Il est demandé à la collectivité de clarifier sa position et d'apporter des éléments concrets et chiffrés qui devront permettre de lever toutes ambiguïtés sur les intentions et les justifications du projet. Ces éléments devront permettre au Syndicat mixte du Pays Yon et Vie de se prononcer sur la compatibilité du projet de PLU révisé avec le SCoT, notamment au regard des dernières décisions prises figurant dans le préambule du dossier soumis à enquête.

Conseil Départemental :

Par mail en date du 29.05.2020, le Conseil Départemental 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

Par courrier en date du 26.05.2020, La commune a répondu au Conseil Départemental en s'engageant à reprendre dans le document finalisé ses remarques et rappels.

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Je prends acte de cet engagement de la commune et insiste pour que cela soit effectivement concrétisé dans le dossier approuvé.

Mairie de La Chaize le Vicomte :

Saisi par courrier en date du 26/12/2019, le Maire indique n'avoir aucune remarque ni observations sur le projet. Par courrier en date du 20 février 2020,

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Je prends acte de cet avis favorable sans remarques ni observations

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

La CDPENAF a examiné, lors de sa séance du 4 février 2020, le projet de révision du PLU de la commune de La Ferrière. Cet examen s'est déroulé dans le cadre des dispositions de l'article L.151.12 du Code de l'Urbanisme relatif aux dispositions du règlement du PLU sur les extensions et les constructions d'annexes aux habitations existantes dans les zones A et N et de l'article L.153.13 du même code relatif aux STECAL. L'instance a émis un avis favorable au projet sous réserve que le maître d'ouvrage confirme ses engagements pris en séance de compléter les éléments d'information et de justifications sur les STECAL

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Concernant les engagements pris par la collectivité porteuse du projet de révision du PLU devant la CDPENAF, il est demandé à la commune si elle confirme ses engagements et si elle les transcrit dans le document finalisé.

La Roche sur Yon Agglomération :

Par courrier en date du 2 mars 2020, La Roche sur Yon Agglomération fait connaître son avis 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. En cela, l'agglomération considère donc que les orientations du futur PLU ne sont pas contraires aux politiques publiques portées par l'intercommunalité. Elle note également le dynamisme démographique de la commune et la vitalité économique.

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

En annexe, les services de l'agglomération, par ailleurs, assistant à maîtrise d'ouvrage pour le compte de la commune, notent quelques ajustements qu'il appartiendrait à la commune d'intégrer dans le document finalisé. La commune est interrogée sur la prise en compte ou non de ces ajustements

RTE Transport d'électricité

Par courrier en date du 03 février 2020, RTE transmet une copie du courrier adressé à la DDTM à la commune de La Ferrière. Dans cette lettre, le gestionnaire de réseau rappelle la présence sur le territoire de la commune d'ouvrage de transport d'électricité à haute et très haute tension supérieurs à 50 000volts. RTE note le bon report des tracés d'ouvrages sur le plan de servitudes et demande à être consulté lors des projets sur le territoire.

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Je n'ai pas d'observations et prend acte de la position de RTE étant précisé que par un courrier en date du 26 mai 2020, la commune en a acté elle-même.

GRT-gaz

Par courrier en date du 09 janvier 2020, le Pôle Exploitation Centre Atlantique de GRT-gaz rappelle l'existence de servitudes d'utilité publique relatives à la présence d'ouvrage de transport de gaz naturel haute pression sur le territoire de La Ferrière. Il demande à ce que les tracés des SUP soient vérifiés et complétés si besoin. Par ailleurs, GRT-gaz rappelle qu'il faut veiller à ne pas développer de programme d'habitat, d'espaces ou équipements publics à proximité des ouvrages de transport de gaz à haute pression. Pour les OAP du Bois Imbert et de la ZAC du Plessis, par exemple, ces secteurs sont impactés par les SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation, il sera donc nécessaire de consulter le gestionnaire du réseau dès la naissance du projet.

L'ensemble de ces dispositions doit apparaître clairement et de manière exhaustive dans les différents documents du PLU (PADD, règlements graphique et écrit, plan et liste des servitudes d'utilités publiques).

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Dans un courrier en réponse en date du 26 mai 2020, la commune prend acte des rappels de GRT-gaz. Elle note toutefois la difficulté de revenir sur le développement de certains projets situés à proximité d'ouvrages à ce stade de la procédure. La commune propose néanmoins de traduire cette inconstructibilité par le biais de prescriptions graphiques sur le zonage et écrites au sein du règlement devenant opposables à tous les projets (zone non-aedificandi et non-sylvandi).

*Je demande à la collectivité d'être extrêmement vigilante pour que tous les éléments relatifs à la protection des ouvrages de transport de gaz à haute pression soient reportés **sans faille dans les documents du PLU** compte tenu des risques pour les populations situées à proximité de ces ouvrages. De même, il sera primordial de consulter le gestionnaire du réseau au plus tôt dans les projets.*

PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES N'AYANT PAS REPONDU :

-MRAE des Pays de Loire :

-Conseil Régional des Pays de la Loire :

Le conseil Régional a été consulté par courrier le 23/12/2020 et n'a pas rendu d'avis ni émis aucunes remarques dans les délais légaux

-Centre National de la Propriété Forestière :

Le CNPF a été consulté par courrier le 24/12/2020 et n'a pas rendu d'avis ni émis aucunes remarques dans les délais légaux

-Chambre de Commerce et d'Industrie :

La CCI a été consultée par courrier le 24/12/2020 et n'a pas rendu d'avis ni émis aucunes remarques dans les délais légaux

-Chambre des Métiers :

La Chambre des Métiers a été consultée par courrier le 24/12/2020 et n'a pas rendu d'avis ni émis aucunes remarques dans les délais légaux

-Communauté de communes de ST Fulgent-Les Essarts :

La Communauté de communes a été consultée par courrier le 26/12/2020 et n'a pas rendu d'avis ni émis aucunes remarques dans les délais légaux

-Communes voisines :

Les communes de La Roche sur Yon, Dompierre sur Yon, La Merlatière, Les Essarts en Bocage, Saint Martin des Noyers, ont été consultées par courrier le 26/12/2020 et n'ont pas rendu d'avis ni émis aucunes remarques dans les délais légaux

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

On ne peut que regretter l'absence d'avis de ces collectivités qui sont à différents niveaux intéressées par le développement du territoire voisin au leur ou bien qui portent des politiques d'aménagement du territoire nécessitant une vision d'ensemble et une adhésion de tous les acteurs locaux

5. Bilan des interventions du public

5.1 Dépôts inscrits par le public sur le registre d'enquête

-D1-Mme CAILLE Nathalie, demeurant 23 La Pinière, demande le déclassement de son terrain prévu en zone Ai pour permettre l'implantation d'une roulotte à usage de locatif touristique possédant déjà un gîte en étage de son habitation

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Il est demandé à la collectivité de se prononcer sur cette demande ponctuelle considérant l'activité existante de la personne.

-D2-Mme GALLARD Brigitte demeurant 26 Le Plessis Bergeret, a déposé une requête le 09/09/2020 sur le registre visant à savoir si son terrain classé en zone Ai dans le projet pouvait être divisé pour en vendre une partie en terrain constructible

**Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :**

Il est demandé à la collectivité de se prononcer sur cette demande ponctuelle

-D3-Mme POIRAUD Nadège, demeurant 7, Les Landes, a déposé le 11/09/2020 une requête sur le registre visant à savoir si une modification partielle du classement de son terrain en A est possible pour permettre la réhabilitation d'une grange en habitation

**Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :**

Il est demandé à la collectivité de se prononcer sur cette demande ponctuelle. La zone A permet la mutation de certaines bâtisses répertoriées sur le plan de zonage et listées dans le règlement. Cette bâtisse mériterait-elle ce classement ?

-D4-M. MOLLÉ Christian, demeurant 28 Le Rouillou est venu attester sur l'honneur que l'ensemble des bâtiments agricoles qu'il exploitait dans le village n'avaient plus de vocation agricole, et que de ce fait l'une de ces granges pouvait être restaurée et muter en logement pour son fils, MOLLÉ Flavien (reçu lors de la permanence du 18/09)

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Il est demandé à la collectivité de se prononcer sur cette demande ponctuelle. La zone A permet la mutation de certaines bâtisses répertoriées sur le plan de zonage et listées dans le règlement. Cette bâtisse mériterait-elle ce classement ?

-D5-Ms. RIVIERE Hubert et Jean-François, sont venus pour demander un classement en zone UB de deux de leurs parcelles situées en sortie de zone agglomérée et prévues en zone A au lieu-dit du Bout de Ville (parcelles 33 et 34 pour partie soit environ 1,9 ha)



Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Il est demandé à la collectivité de se prononcer sur cette demande ponctuelle

-D6-M. et Mme GUILLAUTEAU, demeurant 30 chemin BARILLON sont venus voir l'OAP Barillon Est. Ils suggèrent de prévoir dans l'opération la construction d'une nouvelle maison de retraite, avec un restaurant collectif avec les écoles du bourg et critiquent également le projet d'accès par la rue Durand qu'ils jugent peu adaptée à une nouvelle circulation

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

La collectivité pourra apporter des éléments si elle le souhaite.

-D7-M. LARDIERE Laurent, demeurant 62 rue Nationale est venu se renseigner sur l'OAP rue Nationale Nord-Ouest et se déclare inquiet sur les hauteurs d'immeubles prévues sur ce site et sur l'aménagement futur de la mitoyenneté avec son terrain.

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

La collectivité pourra apporter des éléments si elle le souhaite sur la notion des hauteurs, la notion de mitoyenneté ne relevant pas du PLU.

-D8-M. BUGEL Dominique, demeurant 38 rue de la Moraine, a déposé une contribution relative à la densité de circulation dans le bourg et la dangerosité qui en découle pour les piétons et les cycles. Il conclue en demandant que le futur PLU inscrive le contournement du Bourg pour au moins écarter le trafic PL du Bourg et les véhicules en transit.

-D9-Mme. DELRIEU Danielle, demeurant 3 rue des Roses, dépose une contribution qui se rapproche de la D 8 concernant la circulation dans le Bourg et réclame plus de pistes cyclables entre les villages et le bourg, une amélioration des débits internet devant passer par les effacements de réseaux aériens et enfin des mesures plus fortes pour la conservation des arbres.

-D10-Mme TANGUY Marie-Thérèse, demeurant La Maison Neuve, demande de réétudier le tracé du projet de contournement en le rapprochant de la zone urbaine et utilisant l'infrastructure qui existe déjà pour partie (Cantière à Artipôle ou Cantière au Château d'Eau). Elle demande également plus de liaisons douces entre les villages et le Bourg, demande des plantations d'arbres et une protection renforcée de ceux qui existent et souhaite enfin qu'un emplacement réservé soit déterminé pour relocaliser un EHPAD.

-D11-M. MERCIER Marcel demeurant 116 rue Nationale, soucieux de la circulation au centre Bourg demande à ce que le projet de contournement se fasse au plus vite.

-D12-M. TANGUY Christian est venu déposer sa contribution relative également au besoin urgent d'un contournement routier du Bourg pour pallier aux risques liés à l'augmentation de la circulation des PL et voitures et les pollutions de l'air et sonores qu'elle engendre. Il demande une plus grande protection des haies le long des voies communales.

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Les contributions D8, D9, D10, D11, et D12 sont sensiblement identiques et concernent la circulation sur le Bourg et souhaitent que le projet de contournement soit relancé et accéléré. On y relève également le souhait d'avoir plus de liaisons douces entre les villages et le bourg, ainsi que le souhait de d'avantage protéger les haies et arbres existants sur le territoire communal. Il est ici rappelé que le contournement routier du Bourg est de la compétence du Département, la commune pourra apporter des commentaires sur ces sujets si elle le souhaite.

-D13-Mme GOURRAUD Elodie est venue compléter son information sur le projet d'OAP Chemin de Barillon-Est, étant déjà signataire de la lettre « pétition » analysée en L13 ci-après et a ajouté sur le registre son souhait de voir les projets de construction limités en hauteur sur l'OAP

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur

La commune devra se prononcer sur cette demande

5.2. Courriers adressés au Commissaire Enquêteur

Six (6) documents écrits ont été adressés pendant l'enquête au Commissaire Enquêteur.

-L1- Courrier de Mme FOURNIER, demeurant 42 rue Men Meur au GUILVINEC (29), propriétaire des parcelles ZK60 et ZK66, au lieu-dit Le Vignaud, demande le classement en zone constructible (U) de ses terrains prévus être classés en zone A au projet de révision de PLU en cours d'enquête.

-L2- Mail de Mme FOURNIER Denise, demeurant 30 chemin de Poulgao à CONCARNEAU (29), propriétaire des parcelles ZK61 et ZK65 au lieu-dit Le Vignaud, demande le classement en zone constructible (U) de ses terrains prévus être classés en zone A au projet de révision du PLU en cour d'enquête.



Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Les courriers et mail ci-dessus (L1 et L2) concernent des demandes individuelles de changement de zonage, la collectivité est interrogée sur les suites qu'elle entend donner à ces demandes

-L3. Mail du 16/09/2020 de Mme Catherine JOSEPH, demeurant à La Ferrière, demandant la réalisation du contournement Nord du Bourg afin d'alléger la circulation en centre-ville et limiter la pollution.

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

La collectivité n'a pas compétence pour la mise en œuvre de ce projet du Département

-L4 Mail du 21 septembre 2020 de M. CHIRON Patrice, demeurant 3 rue de la Lairière sollicitant le classement de la totalité de son terrain en zone U au lieu d'une partie en U et l'autre en Ai



Analyse et commentaires du commissaire enquêteur :

Le mail ci-dessus (L4) concerne une demande individuelle de changement de zonage, la collectivité est interrogée sur les suites qu'elle entend donner à cette requête

-L5-Courrier de La Roche-sur-Yon Agglomération, reçu sur l'adresse mail le 20 septembre 2020, concernant des observations complémentaires à étudier dans le cadre de l'enquête et qui portent sur la gestion des zones humides situées sur le site d'Artipôle dans le cadre du projet d'extension de l'entreprise UAB. Les zones humides situées sur le site du projet sont impactées mais compensées à l'Est du site sur une zone naturelle appartenant à la commune. L'agglomération demande de mettre à jour la localisation des zones humides ainsi impactées et devant être compensées

- Analyse et commentaires du Commissaire Enquêteur :

Concernant la mise à jour de la localisation des zones humides, cette évolution doit-elle être réalisée dès maintenant ou lors d'une prochaine procédure ? La commune est interrogée sur les suites qu'elle veut donner à cette demande de l'Agglomération et devra argumenter sa décision au regard de la situation en cours (permis délivré, compensation réalisées ou en cours de réalisation...)

La précision sur les cartographies du PADD et leur éventuelle mise à jour en cas de prise en compte des avis des PPA devront être intégrées au document finalisé.

L'erreur matérielle devra être prise en compte et les documents repris en conséquence

-L6- Mail de M. CHAMARD Jean-Marie, en date du 26/09/2020 donnant son point de vue de maire de la commune jusqu'en mai 2020 et ayant participé activement aux études de révision du PLU. Dans son texte, M. CHAMARD revient largement sur les études importantes qui ont été menées et leur qualité ayant abouti à un projet raisonnable et raisonné en tenant compte des lois et des objectifs des documents supra-communaux que sont le SCOT et le PLH. Il revient sur le désaccord constant avec les services de l'état sur le mode de calcul de la consommation d'espaces qui diverge fortement. Il demande que cette question soit tranchée définitivement et alerte la commune sur les risques encourus pour le développement du territoire si les élus satisfaisaient aux « exigences » de l'Etat.

-Analyse et commentaires du Commissaire Enquêteur :

Cette contribution est une analyse personnelle d'un des « auteurs du projet » sur le point de vue des services de l'Etat. La commune pourra commenter cette contribution si elle le souhaite

-L7-Mail de M. FRANCHETEAU Jacques en date du 2/10/2020 relatif à l'OAP Rue du Stade, dans lequel l'auteur se déclare inquiet sur l'accès envisagé par l'impasse des Soupirs. Il demande à ce qu'un autre accès soit étudié en concertation avec les riverains

-Analyse et commentaires du Commissaire Enquêteur :

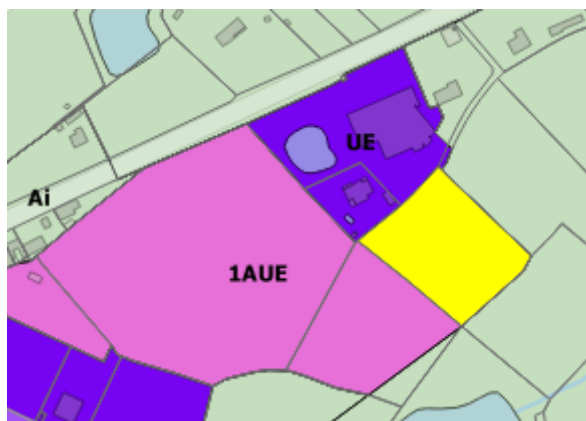
La commune peut commenter ce point de vue si elle le souhaite

-L8-Mail de M. BIDAUD Jean-Paul demeurant 31 rue de la Tourmaline, Il demande à ce que les accès aux commerces de la rue Nationale soient sécurisés par un aménagement combinant l'accès à l'OAP Barillon Est. Il demande des aménagements des circulations dans les futurs lotissements (type sens unique) et enfin, la création d'espaces communs gérés par des comités de quartier.

-Analyse et commentaires du Commissaire Enquêteur :

La commune peut commenter ce point de vue si elle le souhaite

-L9-Mail de Mme PAPIN Sophie demandant un changement de zonage de sa parcelle AR 56 située au Bois IMBERT et classée en zonage 1AUE pour pouvoir y réaliser un logement de « fonction » dans le cadre de la reprise de l'activité de carrosserie alors que les dirigeants actuels sont et resteront logés sur place.



-Analyse et commentaires du Commissaire Enquêteur :

La commune doit se prononcer sur cette demande individuelle

-L10-Mail de M. BROSSEAU Fabrice, directeur de la MFR IFACOM La Ferrière, qui sollicite la commune comme déjà fait en 2017, pour obtenir un classement en zone constructible à terme des parcelles contiguës au site actuel (soit les parcelles N° 19, 42, 44,45, 46, 47, 48, 49, 58, 75) , prévues être classées en zone Ai au projet de PLU révisé. L'objectif de l'association est de faire des investissements pour palier à l'augmentation de ses effectifs et activités. Faute de pouvoir réaliser ces projets sur place, l'association déclare devoir délocaliser vers un autre site.

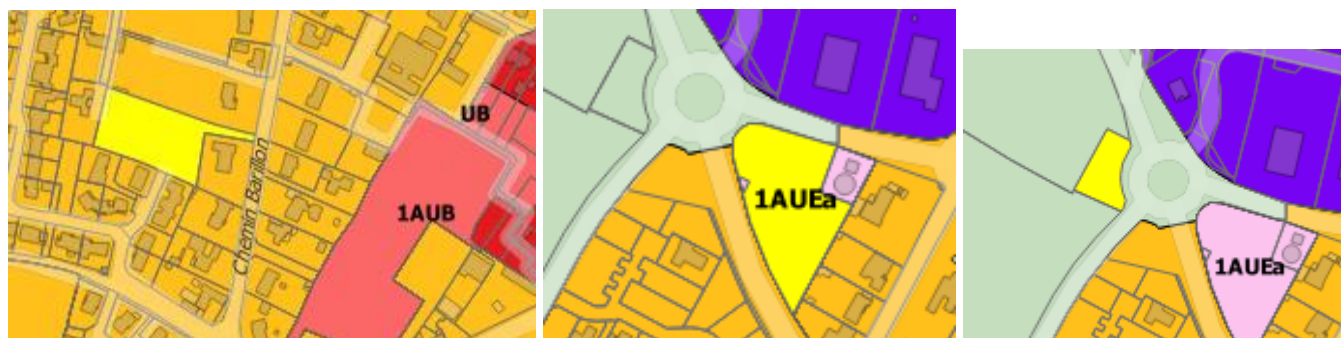


-Analyse et commentaires du Commissaire Enquêteur :

La commune doit se prononcer sur cette demande émanant d'un établissement de formation important et exposer la suite qu'elle entend y donner.

-L11-Courrier de Mme PAPIN Sophie et M. ANGIBAUD Simon reçu en mairie le 5 Octobre 2020 à rapprocher du mail classé **L9** ci-dessus analysé . Il est en tout point identique et ne nécessite pas d'analyse complémentaire. J'avais rencontré ces personnes à ma permanence du 7 septembre 2020

-L12-Mail de Mme CROUE-KALSCH Stella qui fait suite à notre rencontre lors de ma permanence du 7 septembre 2020 et une entrevue avec le Maire le 30 septembre 2020 comportant en pièce jointe un courrier portant sur 3 points. Le premier concerne son terrain cadastré AB136, Chemin Barillon, couvert par l'OAP, elle demande la confirmation de son droit à vendre ou à lotir indépendamment des autres parcelles . Le deuxième concerne son terrain cadastré YE311 rue de la Croix Rouge qu'elle souhaiterait voir reclassé en UB et non en AUEa comme prévu, ce terrain étant lui aussi couvert par l'OAP d'optimisation foncière Rue de la Croix Rouge Enfin, elle demande que son terrain cadastré YE309 soit classé en en espace boisé à protéger puisqu'il contient de jeunes chênes et une belle haie ancienne



-Analyse et commentaires du Commissaire Enquêteur :

La commune doit se prononcer sur ces trois demandes particulières

-L13-Mail de M. LENROUE Lionel en date du 5/10/2020 transmettant une lettre « pétition » de quatre familles demeurant Rue Georges DURAND qui font part de leurs inquiétudes concernant l'OAP Chemin Barillon Est sur deux points. L'accès prévu au nord débouche sur le rue DURAND qui selon eux, n'est pas adaptée et créerait un risque accidentologique. Ils s'inquiètent également de la réduction, voir de la suppression d'un des rares espaces verts du Bourg. Ils demandent en conséquence la révision du projet d'OAP.

-Analyse et commentaires du Commissaire Enquêteur :

La commune doit se prononcer sur ces demandes de révision de l'OAP

-L14-Mail de M. EGRON Louis-Pierre en date du 6/10/2020 faisant état de deux remarques générales pour d'une part, renforcer la protection des espaces verts du Bourg et, d'autre part, proposer de ne pas envisager de bâtiments à R+2 et R+3 sur le territoire.

-Analyse et commentaires du Commissaire Enquêteur :

La commune peut commenter ce point de vue si elle le souhaite

-L15-Mail de M. Jeannick DROILLARD arrivé le 6/10/2020 demandant le classement en zone constructible de 9 parcelles ((détaillées ci-dessous) dont il ne m'a pas été possible de localiser. Elles sont selon toutes vraisemblance prévues être classées en zone A.

Parcelles numéros :	HA	A	CA
858 le Guérive.....		38	20
861 le Guérive.....	1	41	10
762 le Gué Hervé.....		10	35
761 Les Bretonnières.....	1	63	20
466 le Gué Hervé.....		20	00
467 le Gué Hervé.....		89	90
470 les Bretonnières.....		58	00
471 les Bretonnières.....	1	29	30
479 les Bretonnières.....	1	08	30

-Analyse et commentaires du Commissaire Enquêteur :

La commune se prononcera sur ces demandes modification de classement après avoir localisé les terrains

-L16-Lettre de MS. FRAPPIER et GONCALVES, relative à l'OAP du Chemin Barillon-Est. Ils développent des arguments contre le débouché de voirie prévu au nord sur la rue DURAND qui ne leur parait pas adapté et qui risque de devenir un carrefour accidentogène. Ils regrettent également que leur fond de parcelle soit compris dans le périmètre de l'OAP. Ils se déclarent prêts à participer à toute concertation sur ce sujet.

-Analyse et commentaires du Commissaire Enquêteur :

La commune aura à se prononcer sur ces demandes de révision de l'OAP.

-L17-Mail de M. ROULLEAU Joseph reçu le 7 Octobre adressant en pièce jointe un courrier faisant état de plusieurs remarques d'ordre général sur le projet de PLU. Selon l'auteur, le rapport de présentation ne traite pas assez des difficultés de circulation dans le Bourg, il constate avec satisfaction que le projet de contournement figure toujours sur le plan de zonage et constitue une des orientations d'aménagement qui conditionnera d'autres choix concrets pour l'attractivité du Centre-Bourg, la mutualisation d'équipements et la sécurité des déplacements. Il revient ensuite sur l'OAP Chemin Barillon-Est et l'emplacement réservé pour création d'une voirie débouchant rue Durand. Il note que la ville ne montre pas d'empressement à ouvrir à l'urbanisation cette « dent creuse ». Il demande par conséquent, la suppression de l'emplacement réservé au motif que la commune ne dispose pas de réel projet sur ce site.

-Analyse et commentaires du Commissaire Enquêteur :

La commune pourra commenter ce point de vue si elle le souhaite

Procès-Verbal de Synthèse présenté à La Ferrière le 12 Octobre 2020, fait en trois exemplaires

Le Maire de La Ferrière

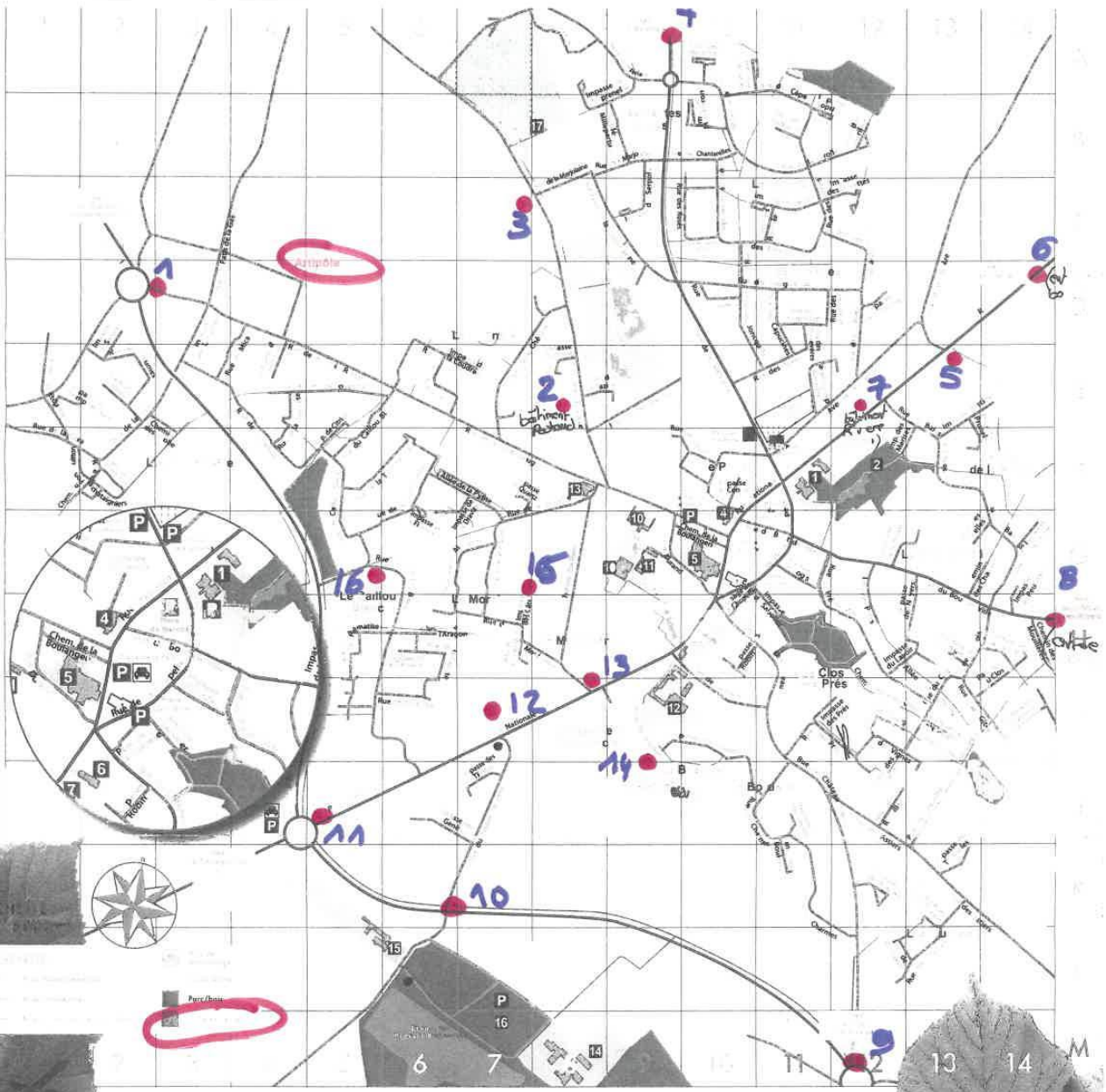
Le Commissaire Enquêteur

David BELY

Rémi ABRIOL

-2 2 : Rapport de la police municipale sur la procédure d'affichage : Extraits

<p>Département de la Vendée</p>  <p>Mairie de La Ferrière</p>	<p>République Française</p> <p>Rapport</p> <p><input type="checkbox"/> de constatation <input type="checkbox"/> d'intervention <input checked="" type="checkbox"/> d'information</p> 	
<p>N° d'ordre : 2020/02 Réf. M.C : Date : 04 août 2020</p> <p>Objet : Enquête publique révision du PLU Mise en place des panneaux de signalisation / information</p> <p>Classification : Arrêté 2020-106 du 16 juillet 2020</p> <p>Pièces jointes : 16 photographies 4 planches recto</p> <p>Propriétaire identifié : Commune de La Ferrière</p> <p>Véhicule : Aucun</p> <p>Autre : plan de situation avis d'enquête publique</p>	<p>Nous, Brigadier-Chef Principal Patricia GOULLIEUX, Agent de police judiciaire adjoint à l'article 21-2 du code de procédure pénale, Dûment agréé et assermenté, En fonction à la Police Municipale de La Ferrière, Agissant en uniforme et conformément aux ordres de notre hiérarchie,</p> <p>Rapportons les faits suivants :</p> <p>Le mardi 04 août à 12H00, assistée d'un agent des services techniques, nous avons positionné seize panneaux d'affichage portant sur un avis d'enquête publique. Ces panneaux sur fond jaune de format A2 (42cm de large X 59 cm de haut) sont positionnés sur un support ancré au sol aux endroits et lieux demandés conformément au plan transmis.</p> <p>J'ai pris une photo de chaque panneau que je joins au présent rapport.</p> <p>Cette demande provient du service urbanisme de la commune de La Ferrière conformément à la réglementation en vigueur sur l'affichage et les obligations d'information aux administrés.</p> <p>Fait et clos à La Ferrière, le 20 août 2020 - 15H00.</p>	
 <p>Seau du service</p>	<p>Le rédacteur,</p> 	<p>Destinataires en copie</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> M. le Maire de La Ferrière <input checked="" type="checkbox"/> Service Urbanisme <input checked="" type="checkbox"/> Archives - Service Police Municipale</p>







COMMUNE DE La Ferrière

MAIRIE - 38, rue de la Chapelle
85250 LA FERRIÈRE
Tél. : 02 51 40 61 69
www.laferriere-vendee.fr

1	Le Village
2	Le Village
3	Le Village
4	Le Village
5	Le Village
6	Le Village
7	Le Village
8	Le Village
9	Le Village
10	Le Village
11	Le Village
12	Le Village
13	Le Village
14	Le Village
15	Le Village
16	Le Village



<p>Département de la Vendée</p>  <p>Mairie de La Ferrière</p>	<p>République Française</p> <p>Rapport</p> <p><input type="checkbox"/> de constatation <input type="checkbox"/> d'intervention <input checked="" type="checkbox"/> d'information</p> 	
<p>N° d'ordre : 2020/04 Réf. M.C : Date : 06 octobre 2020</p> <p>Objet : Enquête publique révision du PLU Vérification de la mise en place des panneaux de signalisation</p> <p>Classification : Arrêté 2020-106 du 16 juillet 2020</p> <p>Pièces jointes : néant</p> <p>Propriétaire identifié : Commune de La Ferrière</p> <p>Véhicule : Aucun</p> <p>Autre : transmis au 1^{er} rapport 2020/02 plan de situation avis d'enquête publique</p>	<p>Nous, Brigadier-Chef Principal Patricia GOULLIEUX, Agent de police judiciaire adjoint à l'article 21-2 du code de procédure pénale, Dûment agréé et assermenté, En fonction à la Police Municipale de La Ferrière, Agissant en uniforme et conformément aux ordres de notre hiérarchie,</p> <p>Rapportons les faits suivants :</p> <p>Le mardi 06 octobre à 15H00, dans le cadre de la révision du PLU, j'ai vérifié la mise en place des panneaux d'affichages positionnés sur site le mardi 04 août dernier : deuxième rapport rédigé dans le cadre de cette procédure le lundi 7 septembre 2020.</p> <p>Ces panneaux sur fond jaune de format A2 (42cm de large X 59 cm de haut) sont positionnés sur un support ancré au sol aux endroits et lieux demandés conformément au plan transmis.</p> <p>J'ai constaté que deux panneaux étaient retirés : Il s'agit des panneaux positionnés</p> <ul style="list-style-type: none"> - N°08 rue du bout de ville - entrée route de Saint Martin des Noyers - N° 14 chemin du Bosquet - fond de l'impasse des Saules <p>En transmettant ce rapport au service demandeur, ce dernier fera suite à ces constatations en apposant ou refixant ces dites affiches.</p> <p>Cette demande provient du service urbanisme de la commune de La Ferrière conformément à la réglementation en vigueur sur l'affichage et les obligations d'information aux administrés.</p> <p>Fait et clos à La Ferrière, le 07 octobre 2020 - 12H00.</p>	
 <p>Sceau du service</p>	<p>Le rédacteur,</p> 	<p>Destinataires en copie</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> M. le Maire de La Ferrière <input checked="" type="checkbox"/> Service Urbanisme <input checked="" type="checkbox"/> Archives - Service Police Municipale</p>