



Commune de La Ferrière
**Extrait du registre des délibérations
du Conseil Municipal**

Réunion du 5 mai 2021

L'an deux-mille-vingt-et-un, le cinq mai, le Conseil Municipal dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, Grande Salle de la Maison du Temps Libre, sous la présidence de Monsieur David BELY, Maire de LA FERRIERE.

Date de la convocation : 28 avril 2021

Étaient présents : Tous les membres sauf :
- LE ROUX Anne ayant donné pouvoir à RAMPILLON Christine

Était excusée :
- GOGÉON Caroline

Secrétaire de séance : MALLARD Michel



21-050 Révision du PLU / Rapport de présentation - Approbation du Plan Local d'Urbanisme

La Commune de La Ferrière s'est engagée dans la révision de son Plan Local d'Urbanisme par délibération n°18-093 du 5 septembre 2018, avec entre autres, pour ambition de revoir son projet de territoire en conciliant urbanisation maîtrisée et respect de l'environnement.

Le PLU datant du 9 novembre 2011, sa révision a également permis d'intégrer les évolutions législatives ainsi que les dispositions et orientations des documents supra-communaux que sont le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Yon et Vie, approuvé le 6 février 2020, et le Programme Local de l'Habitat 2017-2022, approuvé le 23 mai 2017.

Par délibération n°19-109 du 18 décembre 2019, le Conseil Municipal a pris acte du bilan de la concertation préalable et décidé d'arrêter le projet de PLU de la Commune.

Pour les dix années à venir, la Commune s'attachera à poursuivre le dynamisme engagé au niveau du développement du territoire en maintenant un rythme de construction permettant d'accueillir environ 6 100 habitants à l'horizon 2030, tout en préservant le cadre de vie des Ferriérois, les espaces naturels et agricoles, et également en poursuivant le développement des activités économiques du territoire communal.

Conformément aux articles L.153-16 et R.153-6 du Code de l'Urbanisme, le projet de PLU arrêté a alors été notifié pour avis aux personnes publiques associées, ainsi qu'à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe), saisie dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU.

La collectivité a reçu les avis suivants des personnes publiques associées :

- Conseil Départemental de la Vendée, informations complémentaires apportées
- Chambre d'Agriculture de la Vendée, avis favorable assorti d'observations
- Syndicat mixte du Pays Yon et Vie, observations transmises
- Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), avis favorable assorti d'une observation

- La Roche-sur-Yon Agglomération, avis favorable assorti d'observations
- Préfecture de la Vendée, avis défavorable assorti d'observations
- Commune de La Chaize-le-Vicomte, pas d'observations particulières

Par Arrêté Municipal n° 2020-106 du 16 juillet 2020, Monsieur le Maire a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de PLU en cours de révision.

Cette enquête publique s'est déroulée du 7 septembre au 7 octobre 2020 inclus.

Le Commissaire-enquêteur a assuré quatre permanences dont trois de 3h30 et une de 3 heures (samedi matin).

Au cours de ses permanences, il a reçu 33 personnes au total et a enregistré 13 observations sur registre, et 17 courriers et courriels en rapport avec le projet de PLU.

Dans son procès-verbal de synthèse des observations recueillies pendant l'enquête transmis après la clôture de l'enquête publique, le Commissaire-enquêteur fait part à la collectivité des observations recueillies lors des permanences, des courriers et courriels reçus, des observations des personnes publiques associées et de ses propres remarques.

Le Commissaire-enquêteur a alors émis, au travers de son rapport et de ses conclusions, un avis favorable au projet de PLU, assorti de deux réserves, invitant d'une part, la Commune à retravailler la thématique des logements locatifs sociaux afin de rattraper son retard en la matière et atteindre les objectifs fixés par le PLH 2017-2022 (36 % des logements réalisés dans les opérations à venir), et d'autre part, à préciser et détailler les OAP d'optimisation foncière à travers l'insertion de visuels.

Chaque observation formulée sur le projet de PLU par les personnes publiques associées, la CDPENAF, la population et le Commissaire-enquêteur a été examinée lors d'un comité de pilotage.

Le projet de PLU arrêté est alors modifié suivant les décisions prises lors du comité de pilotage. Un document de synthèse détaillant l'ensemble des observations, les modifications apportées suite aux différentes remarques, ainsi que les raisons ayant conduit à écarter certaines d'entre elles, est annexé à la présente délibération.

Les pièces du PLU sont complétées et rectifiées en conséquence.

Le dossier de PLU joint à la présente délibération comprend :

- ✓ un rapport de présentation
- ✓ un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- ✓ un règlement
- ✓ des plans de zonage
- ✓ des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- ✓ des annexes
- ✓ des servitudes d'utilité publique

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé par le Conseil Municipal sera tenu à la disposition du public en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, et les mesures de publicité réglementaires seront effectuées.

La présente délibération sera exécutoire dès sa transmission à Monsieur le Préfet de la Vendée et sa publicité.

En conséquence,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-31 et suivants, R.153-11, R.153-12 et L.103-2,

Vu la loi Solidarité et Renouvellement Urbains n° 2000-1208 du 13 décembre 2000,

Vu la loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003,

Vu la loi Engagement National pour le Logement n° 2006-872 du 13 juillet 2006,

Vu la loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement n° 2009-67 du 3 août 2009, dite Grenelle I,

Vu la loi n° 2010-78 portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, dite Grenelle II,

Vu l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

Vu le décret n° 2012-290 du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme et pris pour l'application de l'article 51 de la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche,

Vu la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014, dite ALUR,

Vu l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du Code de l'Urbanisme,

Vu le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme,

Vu le Programme Local de l'Habitat 2017-2022 de La Roche-sur-Yon Agglomération approuvé le 23 mai 2017,

Vu la délibération du Conseil Municipal n° 18-093 en date du 5 septembre 2018 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme et fixant les modalités de la concertation préalable,

Vu le débat en date du 3 juillet 2019 au sein du Conseil Municipal, sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), et le débat complémentaire en date du 9 octobre 2019,

Vu la délibération du Conseil Municipal n° 19-109 en date du 18 décembre 2019 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Yon et Vie approuvé le 6 février 2020,

Vu l'Arrêté Municipal n° 2020-106 du 16 juillet 2020 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme en cours de révision,

Vu les avis émis par les personnes publiques associées,

Vu le rapport, les conclusions et l'avis du commissaire-enquêteur sur le dossier de PLU,

Considérant que les remarques faites lors de l'enquête publique et les avis rendus par les personnes publiques associées et les autorités consultées justifient les modifications apportées au projet de Plan Local d'Urbanisme, et exposées dans le document joint à la présente délibération,

Considérant que le projet de Plan Local d'Urbanisme est prêt à être approuvé, tel qu'il est présenté au Conseil Municipal,

Le **CONSEIL MUNICIPAL** après délibéré, à la majorité (6 votes contre de MOREAU Marie-Claude, TANGUY Marie-Hélène, CHARRON Christian, RAMBAUD Franck, BUGEL Dominique, POIRAUD Nadège) :

- **APPROUVE** le Plan Local d'Urbanisme, tel qu'annexé à la présente délibération,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer toutes les pièces nécessaires à la mise en œuvre de cette délibération.

Fait à LA FERRIERE, le 6 mai 2021

Le Maire,
David BELY



PREFECTURE DE LA VENDEE

06 MAI 2021

COURRIER ARRIVE

SYNTHESE DES OBSERVATIONS FORMULEES SUR LE PROJET DE PLU ET REPONSES APPORTEES PAR LA COLLECTIVITE

Au travers de son procès-verbal rédigé à l'issue de l'enquête, puis de son rapport et de ses conclusions, le Commissaire-enquêteur a repris toutes les observations recueillies pendant l'enquête publique, les avis des personnes publiques associées, et a également fait part à la Commune de ses propres remarques sur le dossier.

Chacune de ces observations a été présentée pour avis au comité de pilotage ayant suivi la révision du PLU.

Le Conseil Municipal doit se prononcer sur la prise en compte ou non de ces recommandations, en fonction de leur pertinence.

Il est proposé au Conseil Municipal d'y répondre de la manière suivante, et d'amender le projet de PLU, en fonction des observations retenues.

Observations du Commissaire-enquêteur :

Logements locatifs aidés :

Le Commissaire-enquêteur estime que le projet de PLU ne permet pas suffisamment de répondre aux objectifs de la loi SRU en matière de production de logements locatifs aidés et que les OAP couvrant la ZAC du Plessis, le secteur du Caillou Blanc, du Chemin Barillon Est et de la rue du Stade mériteraient d'être plus précises et plus prescriptives en matière de programmation de logements aidés.

En réponse à cette observation, la Commune a retravaillé sa programmation de logements aidés pour tendre vers les 36 % attendus permettant de rattraper le retard actuel et atteindre les objectifs de la loi SRU exigeant un taux de 20 %.

La ZAC du Plessis proposera 31% de logements aidés sur les 2 secteurs constructibles au lieu des 20% initiaux, soit 30 logements aidés sur les 96 logements à produire.

Au total, le nombre de logements aidés sur les secteurs couverts par une OAP s'élève à 120, soit 32,7 % de la programmation globale de logements sur les 10 prochaines années.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Le Commissaire-enquêteur considère les OAP comme trop généralistes, ne permettant pas d'apprécier les formes urbaines attendues en matière de densité, d'architecture, de modèle urbain, d'ambiance, etc.

Pour répondre à cette demande, des visuels illustrant les attentes de la collectivité ont été ajoutés dans les OAP, afin d'en faciliter la compréhension. Toutefois, la Commune a fait le choix de les intégrer en introduction des OAP, et non à l'intérieur de chaque OAP, afin que ces modèles puissent être appliqués sur n'importe quel secteur, et ne pas donner aux habitants l'impression d'orientations trop prescriptives par secteur. L'objectif de la collectivité est de laisser une certaine liberté aux porteurs de projets, tout en proposant des exemples de formes urbaines innovantes et qualitatives attendues.

Zones humides et élément paysagers :

Le Commissaire-enquêteur indique que la protection des zones humides et des éléments paysagers pourrait être plus développée dans le dossier de PLU.

La réglementation visant à protéger les zones humides a été revue en collaboration avec le bureau d'études ayant réalisé l'évaluation environnementale dans l'optique de mieux préserver les zones humides et de prendre en compte l'approche ERC, suite aux observations émises par la DDTM.

En ce qui concerne la préservation des éléments paysagers (haies et arbres), 220 km de haies sont protégées par le PLU, représentant 60 % des haies communales. Certes, la majeure partie correspond à des haies rurales, mais quelques haies ont également été identifiées comme étant à préserver au sein de l'enveloppe urbaine (3,5 % des haies identifiées).

Règlement :

Conformément à la demande du Commissaire-enquêteur, un sommaire a été ajouté au règlement du PLU.

Plans de zonage :

Afin d'améliorer la lecture des plans de zonage ainsi que le repérage, le Commissaire-enquêteur suggère de les compléter avec les amorces des communes limitrophes, et de compléter également le plan du bourg avec les noms des rues et du zonage en gras. L'échelle des plans pourrait être revue pour s'adapter aux convertisseurs.

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 réalisé, pour faciliter le repérage et intégrer ces précisions.

Observations des personnes publiques associées :

Programmation du PLU :

Potentiel constructible :

La Commune de La Ferrière s'est fixée comme objectif démographique d'atteindre un minimum de 6 100 habitants en 2030, ce qui nécessite la production de 375 logements minimum.

Le projet de PLU arrêté a alors été calibré en fonction de cet objectif et affichait une programmation de 385 logements environ à réaliser sur 10 ans, dont :

- 160 logements environ au titre des gisements fonciers réellement ou potentiellement mobilisables
- 6 logements locatifs aidés projetés sur le lotissement « La Pironnière »
- 19 granges susceptibles de changer de destination
- 200 logements environ réalisables sur la ZAC du Plessis (ratio sur 10 ans : 20 logements / an)

Le rapport de présentation du PLU exposait alors que la commune disposait d'un potentiel constructible total de 468 logements en comptabilisant la totalité des logements issus des gisements fonciers, mais que compte tenu de l'incertitude de pouvoir mobiliser certains gisements sur les 10 prochaines années, tous ne pouvaient pas être retenus dans la programmation de logements sur 10 ans.

Par ailleurs, même si la ZAC du Plessis, dont la réalisation est prévue sur un minimum de 17 ans, était classée totalement en zone 1AUB compte tenu des raisons techniques et financières exposées dans le rapport de présentation, les 350 logements prévus à terme n'avaient pas été comptabilisés dans leur intégralité, puisque la programmation de la ZAC dépasse le délai d'application du PLU. C'est pourquoi, la Commune avait rationalisé la programmation de logements sur 10 ans, à savoir 200 logements, qu'elle s'était engagée à ne pas dépasser via une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Consommation d'espaces :

Etant en désaccord avec le SCoT du pays Yon et Vie qui impose aux PLU d'intégrer dans les surfaces consommées aussi bien les extensions urbaines que les gisements de l'enveloppe urbaine, la Commune n'avait alors comptabilisé que les secteurs en extension sur les zones agricoles et naturelles, considérant que les dents creuses n'ont plus d'usage ni de vocation agricole, naturelle ou forestière.

En outre, au regard de la définition d'un « gisement » comprise dans le SCoT, à savoir « *une parcelle ou partie de parcelle non urbanisée, c'est-à-dire non aménagée et non bâtie, théoriquement disponible pour l'urbanisation et située dans ou hors de l'enveloppe urbaine* », aucune dent creuse ne devrait être considérée comme gisement puisque toutes bénéficient d'aménagements (desserte par les réseaux, la voirie, présence d'équipements publics ou collectifs tels que places, squares, écoles, commerces, etc). **Les parcelles non bâties de l'enveloppe urbaine ne devraient donc pas être qualifiées de « gisements » au titre du SCoT.**

C'est pourquoi trois scénarios ont été intégrés dans la justification des objectifs de consommation d'espaces, déclinant le calcul des surfaces consommées en fonction du SCoT et de la loi ALUR.

La Commune avait alors opté pour le scénario n° 3 calculant l'objectif de consommation d'espaces uniquement à partir des espaces agricoles, naturels et forestiers consommés sur la période 2001 à 2013, et appliquant cet objectif uniquement sur les extensions urbaines. Les surfaces consommées en

extension urbaine représentaient alors 25,83 ha, soit 46,15 % de réduction de la consommation d'espaces.

Ces surfaces correspondaient à :

- 10 ha urbanisables de la ZAC du Plessis
- 3,93 ha pour l'extension de la zone d'activités du Bois Imbert
- 11,9 ha dédiés à la future zone de loisirs classée en 1AUL

La programmation du projet de PLU a fait l'objet de plusieurs observations de la part des personnes publiques associées, et sera donc modifiée comme présenté ci-après.

Observations des différents PPA concernant la programmation du PLU :

<p>Préfecture de la Vendée</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Intégrer l'ensemble des surfaces consommées dans l'enveloppe urbaine et en extension afin de justifier la cohérence des besoins en logements au regard du scénario retenu par la commune, en adoptant une stratégie de développement se déclinant sur une période de 10 ans et non pas 17 ans.</i> - <i>Requestionner la pertinence d'ouvrir directement à l'urbanisation l'intégralité de la ZAC du Plessis</i> - <i>Revoir le classement de la zone de loisirs (1AUL) en l'absence de projet précis</i> - <i>Projet risquant de déséquilibrer le développement à l'échelle de l'Agglomération</i> - <i>Déterminer les objectifs de consommation d'espace à partir de la dernière décennie (2010-2019 : 33 ha consommés) et non à partir de la période de référence du SCoT (2001-2013 : 61 ha consommés)</i> - <i>Indice d'optimisation du SCoT non atteint</i>
<p>Chambre d'Agriculture de la Vendée</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Justifier les besoins ; optimiser et consommer en priorité les dents creuses, sites de renouvellement urbain, friches industrielles ; densifier</i> - <i>Reclasser 10 ha de la ZAC du Plessis en zone A, voire 2AU pour correspondre aux besoins sur 10 ans (avec engagement de la collectivité de n'urbaniser qu'au-delà de 10 ans, des garanties sur maintien de la vocation agricole, mise en place de compensations agricoles, réflexion sur évolution du périmètre de la ZAC)</i> - <i>Pas de projet précis ni acté sur la zone 1AUL</i>
<p>Syndicat mixte du Pays Yon et Vie</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Objectif de réduction de la consommation d'espaces non atteint</i> - <i>Potentiel constructible trop élevé au regard du PADD</i> - <i>Projet risquant de déséquilibrer le développement à l'échelle de l'Agglomération</i> - <i>Densité minimale en extension et indice d'optimisation inférieurs aux objectifs du SCoT</i>

Réponse de la collectivité :

Lors de l'analyse du projet de PLU, la Préfecture de la Vendée 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 présenté au Conseil Municipal pour approbation est bien calibré pour les 10 années d'application du PLU, soit à l'horizon 2030.

La programmation du PLU est 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 (96 au lieu de 200) et par conséquent, la zone 1AUB dédiée à la ZAC s'en trouvera réduite. Seuls 5,12 ha environ seront classés en zone 1AUB, les 14,2 ha 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, n'est donc pas comptabilisée dans les surfaces consommées dans les 10 années à venir. L'OAP correspondant à la ZAC du Plessis est 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, est reclassée en zone Ai (11,98 ha) dans l'attente du projet opérationnel.

Potentiel constructible :

		Surface (en ha)*	Potentiel de logements
Enveloppe urbaine	Gisements habitat et granges	9,33	271
Extension urbaine	ZAC du Plessis	5,12	96
<i>Total potentiel constructible en enveloppe urbaine et en extension</i>			367

Consommation d'espaces (en hectares) :

Bilan 2001-2013		Objectif PLU consommation espaces pour les 10 années à venir	Projet de PLU			
Espaces consommés en extension	Surface gisements		Surface extensions PLU	Surface gisements PLU	Total	% réduction / bilan 2001-2013
57,56	3,9	26	15,26	12,63	27,89	45,53

Les modifications apportées sont 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 impactent l'indice d'optimisation qui s'en trouve augmenté à 25 logements neufs construits pour 1 hectare consommé, et répond par conséquent à l'objectif du SCoT, qui est de 24 logements neufs construits pour 1 hectare consommé.

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

Néanmoins, il est un point sur lequel la Commune ne souhaite pas accéder à la demande de l'Etat. Il s'agit du mode de calcul de l'objectif de réduction de la consommation d'espaces. Alors que le SCoT impose aux PLU de le déterminer par rapport à la période 2001-2013, l'Etat demande à la Commune d'utiliser la dernière décennie comme référence. Une telle remarque remettant fortement en cause la stratégie de développement de la Commune ne peut pas être opposée à une Commune en fin de procédure. Par ailleurs, il n'apparaît pas cohérent de demander à la Commune de ne pas suivre le SCoT sur ce point, alors même que les objectifs du SCoT ont été confirmés suite à une révision du document, puis validés par la Préfecture au premier semestre 2020.

Les autres observations sont présentées dans les tableaux ci-après.

	<p>Renforcer l'argumentaire sur le potentiel mobilisable en lien avec le recours à des outils fonciers adaptés permettant de dépasser le constat d'une dureté foncière sur certains secteurs</p>	<p>Le PLU expose désormais, dans le chapitre 2 de la 2^{ème} partie du rapport de présentation, les outils fonciers qu'il a intégrés au service de futurs projets de logements (mixité sociale dans les OAP, emplacement réservé, augmentation du volume constructible via le règlement). Toutefois, de nombreux outils fonciers ne dépendent pas du PLU (DPU, ZAD, ZAC, DUP, conventions avec l'EPF, bail à construction, etc).</p> <p>Pour construire un projet sur 10 ans, il faut que celui-ci soit réalisable. La Commune ne disposant pas de moyens financiers lui permettant de se positionner sur tous les gisements, elle avait alors priorisé leur mobilisation dans le projet de PLU arrêté.</p> <p>Néanmoins, en réponse aux observations de la Préfecture, la collectivité a intégré tous les gisements fonciers dans le potentiel constructible.</p>
<p>Engager une recherche approfondie de formes urbaines innovantes et qualitatives au sein des OAP (habitat et économie), pour augmenter la densité brute moyenne des opérations.</p>		<p>Une étude fine a déjà 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.</p> <p>Le rapport de présentation (partie 2 - chapitre 4.1.2) présente un tableau d'analyse de la densité moyenne sur l'ensemble des OAP de l'enveloppe urbaine (dents creuses et renouvellement urbain). Celle-ci se situe entre 22 et 24 logements / ha.</p> <p>Sur la ZAC du Plessis, la densité sera de 18 logements / ha minimum.</p> <p>Quant aux OAP "économie", il est aujourd'hui délicat d'imposer une densité verticale aux futures entreprises, qui ont bien souvent des contraintes en termes de superficies ou de hauteurs sous plafond (stockage d'engins ou de matériels hauts empêchant la réalisation d'étages).</p> <p>En ce qui concerne l'innovation et la qualité, certaines OAP</p>

		<p>contiennent déjà des préconisations au niveau des matériaux, des couleurs ou de l'isolation acoustique. La Commune a fait le choix de ne pas être trop prescriptive et 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.</p> <p>Toutefois, pour répondre à la demande des services de l'Etat et du Commissaire-enquêteur, les OAP ont été complétées par un guide thématique illustré ajouté en préambule des orientations, et portant sur les attentes de la collectivité en matière d'espaces publics, stationnements, bâti, implantation, formes urbaines.</p> <p>Ces remarques ont également été émises par la CDPENAF. Des informations complémentaires (surface, nature de l'activité, devenir du site) sur les STECAL ont été apportées sous forme de tableaux au sein de l'évaluation environnementale (Incidences du projet sur l'environnement - 2.3).</p>
<p>Habitat</p>	<p>Compléter les informations sur les STECAL, notamment sur Le Cordon Rouge (surfaces, évolutions envisagées, motifs du choix, justification de l'impact potentiel sur l'agriculture)</p> <p>Augmenter la programmation de logements sociaux pour répondre aux objectifs SRU ainsi qu'à l'objectif de réalisation de 36 % de logements locatifs sociaux imposé par le PLH à la commune, pour rattraper le retard.</p>	<p>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.</p> <p>La Commune de La Ferrière poursuit donc son rattrapage d'une manière constante et régulière. Par ailleurs, La Ferrière a un taux de tension (<i>rapport entre la demande de logements sociaux et les demandes satisfaites</i>) relativement faible, à prendre en considération. Celui-ci est inférieur à 2 %.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Le PLU prévoit la réalisation d'environ 120 logements aidés sur les 10 prochaines années, soit 32,7 % par rapport à la production globale de logements.</p>

<p>OAP</p>	<p>Approfondissement de l'analyse paysagère souhaitée Proposer des principes d'aménagement plus incitatifs à l'économie d'espace et à l'intensification urbaine</p>	<p>Les OAP inscrites ne se limitent pas à la préservation des haies et des accès, comme évoqué dans l'avis reçu. L'analyse paysagère a été réalisée pour tous les sites comportant un réel intérêt paysager. Certains secteurs d'OAP comme « Rue Nationale Sud » ou encore « Rue Nationale Nord-Est » concernant des fonds de parcelles ne comportent aucun enjeu paysager nécessitant une analyse ou une orientation paysagère spécifique. Pour autant, suite aux observations de la Préfecture, l'OAP relative à la « ZAC du Plessis » ainsi que celle de la « rue du Stade » ont fait l'objet de compléments paysagers. Concernant l'observation relative aux principes d'aménagement plus incitatifs, la commune ne souhaite pas que les OAP ne puissent permettre la créativité des porteurs de projets. Cette problématique est intégrée puisque le règlement autorise les commerces et activités à proximité des habitations "sous réserve de ne pas créer de nuisances graves pour le voisinage". Il s'agit d'une erreur matérielle au sein de l'évaluation environnementale, qui a été rectifiée. En effet, le document présentait 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 1AUB. Il s'agit également d'une erreur matérielle qui a été corrigée dans le règlement et le rapport de présentation. La zone inondable a également été reportée sur l'OAP portant sur la ZAC du Plessis.</p>
<p>Risques</p>	<p>Intégrer la problématique de nuisances sonores et olfactives dès la définition du projet.</p> <p>Incohérences sur la réglementation des zones inondables : l'évaluation environnementale stipule que les secteurs inondables sont inconstructibles.</p> <p>Servitudes gaz : faire apparaître les zones d'effet de la SUP 1 sur les OAP secteurs du Plessis et Bois Imbert 2.</p>	<p>Les tracés des servitudes I3 et SUP1 ont été intégrés aux OAP. Les caractéristiques des secteurs concernés (ZAC du Plessis et Bois Imbert) mentionnent également la présence de ces servitudes et leurs conséquences sur l'urbanisation. Celles-ci ont également été ajoutées sur le plan de zonage, et dans le corps du règlement.</p>
<p>Environnement</p>	<p>Revoir les dispositions des zones humides à partir d'une approche de type Eviter, Réduire, Compenser (ERC) devant privilégier</p>	<p>La réglementation des zones humides a été revue avec le bureau d'études ayant réalisé l'évaluation environnementale du PLU, dans</p>

	<p>l'évitement. Les intégrer éventuellement dans toutes les zones au lieu de les mettre uniquement dans les dispositions générales.</p> <p>Le projet de PLU doit être pleinement compatible avec les périmètres de protection de l'eau potable existants ou à venir.</p> <p>Absence de justification du projet de contournement Nord inscrit sur le plan de zonage</p>	<p>l'optique de mieux préserver les zones humides et de prendre en compte l'approche ERC.</p> <p>Dans le règlement, le PLU différencie désormais les règles entre les ZH inférieures ou supérieures à 0,1 ha.</p> <p>Par contre, la réglementation des ZH est maintenue dans les dispositions générales, car la règle est identique pour toutes les zones.</p> <p>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, au risque d'être finalement contradictoire avec la réglementation qui sera approuvée.</p> <p>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.</p> <p>Toutefois, les périmètres de protection en vigueur (50 m et 300 m) sont désormais mentionnés dans le règlement du PLU.</p> <p>La justification de son inscription a été ajoutée dans le rapport de présentation (2^{ème} partie - 3.5).</p>
<p>Rapport de présentation</p>	<p>Habitat : faciliter le développement de l'habitat inclusif (personnes âgées, souffrant de handicaps physiques ou psychiques, vulnérables, précaires...)</p> <p>Sites industriels et ICPE : compléter les informations sur ces sites et éventuellement définir des secteurs à risques avec restrictions d'usage à intégrer au règlement</p>	<p>Même si l'habitat inclusif est traité dans le PLH 2017-2022, celui-ci ne fixe aucun objectif aux communes.</p> <p>Certains secteurs de la commune, situés en cœur de bourg ou à proximité des commerces et services, pourraient accueillir des projets d'habitat inclusif. La commune a fait le choix de ne pas mentionner ce type de projets dans le document des OAP, afin de ne créer aucune obligation. Pour autant, la programmation attendue permettrait l'implantation de ce mode d'habiter.</p> <p>Le rapport de présentation a alors été complété, dans sa partie justifiant les choix des secteurs d'OAP, pour intégrer la possibilité de développer des projets d'habitat regroupé sur les OAP Barillon Est et Rue du Bout de Ville, secteurs paraissant les plus adaptés face à l'intégration de personnes vulnérables ou en difficulté au cœur de la vie du bourg.</p> <p>La Commune a 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</p>

		<p>que ces informations peuvent être consultées sur la base de données Géorisques, disponible sur Internet.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Ces activités et équipements 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".</p> <p>Pour répondre à cette observation, une cartographie des secteurs, équipements ou activités susceptibles de générer des nuisances sonores a été ajoutée au rapport de présentation.</p> <p>Le rapport de présentation a été complété pour une meilleure information de la population.</p> <p>L'ajout une liste d'essences peu allergisantes à privilégier n'est pas du ressort du PLU.</p> <p>Toutefois, le rapport de présentation du PLU fait mention du Pollinarium sentinelle® mis en place sur le territoire de l'Agglomération permettant d'alerter sur les émissions de pollen.</p> <p>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'entraînent pas la lecture des plans.</p> <p>Un atlas du plan de zonage en format A3 sera disponible en mairie pour une meilleure consultation du public.</p> <p>Cette parcelle, aménagée en parking, mais non bâtie a été reclassée en zone UE. La surface occupée a donc été déduite des surfaces consommées dans les 10 prochaines années.</p>
<p>Règlement graphique</p>	<p>Nuisances sonores : au-delà du PEB et des nuisances liées aux routes, prendre en compte celles inhérentes aux équipements et activités générant du bruit (activités industrielles et artisanales, salle des fêtes, camping...)</p> <p>Radon : compléter les dispositions dans le PLU</p> <p>Allergies au pollen : privilégier les essences peu allergisantes dans les espaces verts et lieux publics dans le règlement.</p> <p>Difficultés à distinguer les limites des différents zonages.</p> <p>Intégration d'une parcelle utilisée par le garage automobile dans la zone UE.</p>	

	<p>Développement du numérique : renforcer les dispositions relatives à l'obligation de fibrage.</p> <p>Défense incendie : apporter des informations détaillées sur les équipements existants, compléter le règlement par une obligation de desserte. Les secteurs où la sécurité contre l'incendie ne peut être assurée doivent être non constructibles.</p> <p>Intégrer une définition des "logements sociaux". Expliciter la mise en œuvre des logements sociaux.</p> <p>Intégrer les fiches descriptives actualisées.</p> <p>SUP 13 : manque la liste des ouvrages et de leurs SUP d'implantation et de passage.</p> <p>Le règlement écrit et graphique doit signaler la présence des ouvrages GRTgaz avec zones tampons</p> <p>Revoir la représentation graphique de la SUP 14 (CNIG)</p> <p>Intégrer tous les éléments de l'article R. 151-52 du Code de l'Urbanisme. Si aucune info, mentionner "néant".</p>	<p>Le règlement du PLU semble pourtant conforme à la réglementation puisqu'en page 14, il est indiqué 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.", conformément à l'article R.111-14 du Code de la Construction et de l'Habitation.</p> <p>Le rapport de présentation a été complété avec les informations dont la Commune dispose, ainsi que d'une cartographie des résultats de mesures des hydrants réalisées par Véolia en mars 2020.</p> <p>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 intègre désormais l'obligation explicite de sécuriser les nouvelles constructions par des équipements de défense contre l'incendie.</p> <p>Une définition a été intégrée dans le lexique, renvoyant à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation. Quant à la mise en œuvre des logements sociaux, elle est encadrée et retranscrite par les OAP.</p> <p>Cette observation a été prise en compte.</p> <p>Ces informations figurent pourtant dans la notice des servitudes. L'arrêté préfectoral complet est même joint.</p> <p>Les ouvrages GRTgaz ont été ajoutés, ainsi que la SUP1.</p> <p>RTE, gestionnaire de la servitude, ayant indiqué à la commune que la représentation est correcte, celle-ci est donc maintenue en l'état.</p> <p>L'article R.151-52 du Code de l'Urbanisme stipule : "Figurent en annexe au PLU, s'il y a lieu, les éléments suivants :" La Commune n'a donc pas l'obligation de compléter ces données. Cependant, tous les éléments ont été insérés avec la mention "néant".</p>
<p>SUP</p>		
<p>Annexes</p>		

	Observations émises par la Chambre d'Agriculture	Réponses / décisions apportées par la collectivité
<p>Choix de développement du territoire et habitat</p>	<p>En raison de la création de Zones de Non Traitement (ZNT), supprimer certaines granges (périphérie des villages ou isolées dans les espaces agricoles et naturels).</p>	<p>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, trois anciennes granges agricoles ont également été identifiées comme mutables, portant le nombre total à 22.</p>
<p>Développement économique</p>	<p>Apporter des compléments d'information sur les disponibilités présentes dans les différentes ZAE, notamment sur Artipôle.</p>	<p>Ces questions ont été traitées précédemment, parmi les observations de l'Etat.</p>
<p>STECAL</p>	<p>Fournir des explications sur le STECAL du Cordon Rouge</p>	
<p>Activités et espaces agricoles</p>	<p>Evaluer les conséquences des projets de développement sur les exploitations agricoles et proposer des compensations agricoles</p>	<p>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.</p> <p>La Commune ne souhaite pas supprimer ce zonage, visant à réduire le mitage agricole et à limiter les incompatibilités d'usage. La zone Ai n'interdit pas l'exploitation des terres, elle n'interdit que la construction de bâtiments. Il est à noter que ce zonage n'a pas fait débat auprès des exploitants agricoles, qui l'ont même validé.</p>
<p>OAP Trame verte et bleue</p>	<p>Supprimer le zonage Ai</p> <p>Orientation 1 : Supprimer le paragraphe "Maintenir et entretenir les prairies permanentes à travers un fauchage tardif ou du pâturage par exemple".</p>	<p>Ce paragraphe a été supprimé.</p>

	<p>Orientation 3 : Préciser la réalisation des zones tampons sur le domaine public pour faciliter l'entretien et conserver la densité</p>	<p>Cette précision a été ajoutée.</p>
	<p>Autorisation d'arrachage d'éléments paysagers : préciser que la déclaration préalable (DP) ne sera obligatoire qu'à partir de 10 m de haie arrachée.</p>	<p>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. Cette demande n'a donc pas été prise en compte.</p>
	<p>Intégrer une dérogation aux 3 m à respecter au droit du houppier pour de futures constructions, en fonction de la configuration de l'exploitation agricole (idem pour EBC).</p>	<p>Cette demande a été prise en compte.</p>
<p>Règlement écrit</p>	<p>Zones humides : les exceptions relèvent avant tout de la Loi sur l'Eau</p>	<p>La réglementation des zones humides a été revue avec le bureau d'études en charge de l'évaluation environnementale.</p>
	<p>Unités de méthanisation en zone A devant relever du décret n° 2011-190 du 16 février 2011</p>	<p>Cela est sous-entendu, puisqu'aucune autre unité de méthanisation ne peut être implantée en zone agricole. Le règlement n'a donc pas été modifié.</p>
	<p>Préciser que les changements de destination sont conditionnés à l'article L.111-3 du Code Rural et ne doivent pas apporter de gêne supplémentaire à l'activité agricole</p>	<p>Il s'agit de la règle de réciprocité. Le règlement a été modifié pour intégrer le respect de cet article du code lors des changements de destination.</p>
	<p>Revoir la distance d'implantation des logements de fonction : proximité immédiate (cf charte) au lieu des 100 m</p>	<p>Le règlement a été modifié pour autoriser l'implantation des logements de fonction "à proximité immédiate dans un rayon maximum de 100 m".</p>
	<p>Zones A, Ai et N : interdire l'implantation de photovoltaïque au sol sur des surfaces agricoles ou ayant vocation à le redevenir.</p>	<p>Cette observation a été prise en compte.</p>

	Observations émises par le Pays Yon et Vie	Réponses / décisions apportées par la collectivité
Proximité et mobilité pour tous	Principe de renforcement de la proximité, d'organisation du développement urbain autour des centralités, des conséquences sur les pratiques de déplacement, de densification sur les gisements stratégiques n'apparaissant pas explicitement dans la justification des choix.	Le rapport de présentation a été complété pour mieux exposer les choix de développement urbain autour des centralités, dans la partie justifiant les OAP.
Patrimoine	Pas de protection du patrimoine bâti et du petit patrimoine, faute d'inventaire exhaustif.	La Commune ne dispose pas de patrimoine bâti d'intérêt. Un diagnostic terrain a été réalisé et des renseignements pris auprès des archives de la commune.
Activité économique	<ul style="list-style-type: none"> - Zones UE interdisant les commerces de détail mais autorisant l'artisanat, relevant de la destination "commerces et activités de service" : Or, le SCoT prescrit l'interdiction des prestations de service à caractère artisanal dans les ZAE non commerciales. - Développer la stratégie de développement des ZA périphériques (ne pas créer de concurrence avec le centre urbain) et la stratégie à l'échelle de l'agglo. 	<ul style="list-style-type: none"> - Le règlement et le rapport de présentation ont été modifiés pour répondre à l'objectif du SCoT. Dans les zones d'activités non commerciales, l'artisanat commercial et le commerce de détail sont interdits, mais les activités industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie seront autorisées. - Le rapport de présentation a été complété pour préciser la stratégie de développement des zones d'activités.
Commerce	Le PLU aurait pu intégrer les linéaires commerciaux ou des périmètres d'implantation commerciale.	Le bourg de La Ferrière ne justifie pas la création de linéaires commerciaux ou de périmètres dédiés au commerce. De plus, cela n'est pas une obligation dans les PLU.
PADD et OAP	<ul style="list-style-type: none"> - Revoir les espaces agricoles des cartes du PADD. - ZAC du Plessis : accès vers le 1er secteur omis sur l'OAP. - Artipôle : classement de la zone 1AUE en UE (parcelle Ouest) : gisement ou consommation récente ? - La Pironnière : accueil de 6 logements (densité de 5 logements/ha) 	<ul style="list-style-type: none"> - Les fonds de cartes du PADD ont été corrigés. - L'OAP du Plessis a été modifiée au regard de la modification du zonage et du phasage. - Artipôle : comme vu précédemment, la parcelle est en cours d'acquisition par l'Agglomération dans le cadre de l'extension de la zone d'activités. - Lotissement « La Pironnière » : les 6 logements aidés prévus seront réalisés sur un lot de 1 669 m² (36 logements / ha)

	Observations émises par le Conseil Départemental	Réponses / décisions apportées par la collectivité
Espaces Naturels Sensibles	Bien reporter les périmètres de préemption des ENS et classer en zones A ou N.	Le périmètre du Plessis Bergeret est déjà intégré et classé en N. Le périmètre des ENS a également été ajouté sur le plan de zonage.
Pistes cyclables et sentiers	Plan des itinéraires cyclables et des sentiers pédestres transmis par le Département.	Les sentiers pédestres sont déjà reportés sur le plan de zonage comme cheminements à préserver. Les itinéraires cyclables correspondent dans leur quasi-totalité aux sentiers pédestres. Les tronçons extérieurs aux sentiers ont été ajoutés.
Eau-assainissement	Réserves foncières nécessaires en fonction des besoins pour l'installation de la nouvelle station d'épuration.	A l'étude dans le cadre de la révision du zonage d'assainissement de l'Agglomération.
Voirie	Autoriser les affouillements et exhaussements pour les projets de réalisation ou d'amélioration d'infrastructures.	Le règlement de toutes les zones a été modifié pour autoriser les exhaussements et affouillements liés aux projets de réalisation ou d'amélioration d'infrastructures.
	Intégrer les dispositions du règlement de voirie départemental.	Les marges de recul du règlement ont été rectifiées pour intégrer les dispositions du règlement de voirie départemental.

	Observations émises par la CDPENAF	Réponses / décisions apportées par la collectivité
STECAL	Compléter les informations et justifications sur les STECAL, notamment Le Cordon Rouge	Le rapport de présentation a été complété. Des informations complémentaires sur les STECAL ont été apportées sous forme de tableaux au sein de l'évaluation environnementale (Incidences du projet sur l'environnement - 2.3). Une fiche a été réalisée par STECAL.

	Observations émises par La Roche-sur-Yon Agglomération	Réponses / décisions apportées par la collectivité
Règlement écrit et graphique	<p>Présence de secteurs relictuels de tourbières et boisements tourbeux révélée par l'étude en cours sur la valorisation des vallées pilotée par La Roche-sur-Yon Agglomération, à préserver au même titre que les zones humides</p>	<p>Ces tourbières et boisements tourbeux ont déjà été en grande partie identifiés comme zones humides lors de l'inventaire réalisé par la LPO.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>La commune n'a donc pas souhaité intégrer la totalité de ces secteurs en zones humides.</p>
	<p>Compléter les dispositions relatives à l'assainissement des eaux usées et à la gestion des eaux pluviales</p>	<p>Le règlement a été complété.</p>
	<p>Prendre en compte le projet opérationnel concernant l'extension d'UAB impactant les zones humides et définissant un périmètre de compensation.</p>	<p>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.</p> <p>Les zones humides existantes sur le site d'UAB ont alors été supprimées et le périmètre de compensation a été ajouté au plan de zonage.</p>
OAP	<p>OAP Caillou Blanc : revoir l'accès voirie rue de la Moraine, absent sur le projet d'aménagement présenté au service instructeur de l'Agglomération (adaptation de l'OAP ou modification du permis d'aménager)</p>	<p>L'OAP a été revue et l'accès voirie supprimé.</p>
PADD	<p>- Il est conseillé de mentionner que les cartographies du PADD n'ont qu'une valeur d'illustration des orientations.</p> <p>- Par ailleurs, si les observations émises par les PPA étaient prises en compte, il conviendrait de mettre en cohérence les cartographies avec le projet.</p>	<p>- Cette mention a été ajoutée.</p> <p>- Les cartographies ont été adaptées pour correspondre aux éléments du projet modifiés.</p>
Granges	<p>Erreur matérielle sur la localisation d'une des deux granges identifiées à La Birochère.</p>	<p>Cette erreur a été rectifiée.</p>

Observations du public :

Observations émises	Réponses / décisions apportées par la collectivité
<p>Madame CAILLE Nathalie : Propriétaire d'une parcelle classée en zone Ai à La Pinière, Madame CAILLE souhaite une modification de zonage pour y installer une roulotte avec phyto-épuration. Possède déjà un gîte au-dessus de son habitation.</p>	<p>Cette parcelle est actuellement classée en zone Nh au PLU en vigueur. Les zones Nh, qui n'autorisent aucune constructions nouvelles, ont alors été reclassées en zone A ou N, avec possibilités d'extensions mesurées, conformément à la loi. Cette parcelle a alors été reclassée en zone Ai, et est donc maintenue 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.</p>
<p>Madame GALLARD Brigitte : Propriétaire de la parcelle cadastrée section AR numéro 67 (3 974 m²) située au Plessis Bergeret, Madame GALLARD souhaiterait en vendre 2 000 m² environ en terrain constructible.</p>	<p>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'a pas créé de STECAL habitat. Les zones Nh ont alors été reclassées en zone A ou N, avec possibilités d'extensions mesurées, conformément à la loi. Cette parcelle a alors été reclassée en zone Ai, et est donc maintenue en zone inconstructible. Il n'est pas envisageable de la rendre constructible.</p>
<p>Madame POIRAUD Nadège : Propriétaire de la parcelle cadastrée section ZH numéro 91 située au lieu-dit Les Landes, Madame POIRAUD souhaiterait une modification du zonage de sa parcelle pour pouvoir réhabiliter une vieille bâtisse (CU négatif le 18/01/2019).</p>	<p>Cette parcelle est actuellement classée en zone Nh au PLU en vigueur. Le projet de PLU n'a pas créé de STECAL habitat. Les zones Nh ont alors été reclassées en zone A ou N, avec possibilités d'extensions mesurées, conformément à la loi. Cette parcelle a alors été reclassée en zone A, et est donc 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 n'a donc pas été identifiée.</p>
<p>Messieurs MOLLE Flavien et Christian : MM. MOLLE demandent l'identification de leur ancienne grange agricole située au Rouillou sur la parcelle cadastrée section ZD numéro 90, suite au transfert de l'activité agricole sur le nouveau bâtiment construit sur la parcelle ZD 155 depuis le 31/05/2020. Les anciens bâtiments d'élevage sont désaffectés. Un document émanant de la Chambre de la Chambre d'Agriculture est joint à la demande, attestant de la désaffectation future des bâtiments et de la distance de + de 100 m entre le nouveau bâtiment agricole et les tiers.</p>	<p>Au regard de ces informations, le périmètre du siège d'exploitation a alors été relocalisé sur le nouveau bâtiment situé sur la parcelle ZD 155. Le rapport de présentation a alors été modifié 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. La Commune a vérifié 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. Il s'avère que trois autres granges répondaient aux critères d'identification, ce qui porte le nombre de granges identifiées à 22. Ces 3 granges nouvellement inscrites participent au potentiel constructible, qui s'éleve alors à 367 logements.</p>

<p>Madame FOURNIER Maryse : Madame FOURNIER est propriétaire de deux parcelles cadastrées section ZK numéros 60 et 66, situées au lieu-dit Le Vignaud, qu'elle souhaite rendre constructibles.</p>	<p>La parcelle ZK 60 n'était classée que partiellement en zone Nh, le reste étant classé en zone A, tout comme l'intégralité de la parcelle 66. 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.</p>
<p>Madame FOURNIER Denise : Madame FOURNIER est propriétaire de deux parcelles cadastrées section ZK numéros 61 et 65, situées au lieu-dit Le Vignaud, en zone agricole (A) qu'elle souhaite rendre constructibles.</p>	<p>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.</p>
<p>Madame JOSEPH Catherine : Madame JOSEPH déplore la circulation intense sur la rue Nationale créant des nuisances et de l'insécurité et soutient le projet de contournement nord dont elle espère voir la réalisation rapidement.</p>	<p>Des échanges sont engagés avec le Conseil Départemental quant au projet de contournement nord.</p>
<p>Monsieur et Madame CHIRON Patrice et Geneviève : Propriétaires de la parcelle cadastrée section AI numéro 20 située rue de la Lairière, M. et Mme CHIRON souhaiteraient une modification du zonage en zone urbaine.</p>	<p>La parcelle AI 20, inscrite partiellement en zone ZAU 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. Le zonage Ai est alors maintenu.</p>
<p>Messieurs RIVIERE Hubert et Jean-François : MM. RIVIERE souhaitent le reclassement des parcelles 33 et 34 (pour partie) en zone UB.</p>	<p>Il s'agit des parcelles AK 107 et ZV 93, inscrites en zone ZAU au PLU en vigueur, et reclassées en zone Ai au futur PLU. Il est proposé de maintenir le zonage. La loi imposant la limitation de l'étalement urbain consommant des espaces agricoles, naturels et forestiers, et les besoins étant satisfaits en enveloppe urbaine et sur la ZAC du Plessis, ces parcelles sont maintenues en zone Ai.</p>
<p>Monsieur et Madame GUILLOTEAU Dominique : M. et Mme GUILLOTEAU estiment préférable l'implantation d'une maison de retraite avec restauration commun pour les 2 écoles sur le secteur de l'OAP Barillon Est. Par ailleurs, ils estiment qu'une sortie de lotissement sur la rue Durand n'est pas envisageable.</p>	<p>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.</p>
<p>Habitants de la rue Georges Durand : Remise en question du projet d'aménagement prévu sur le secteur "Barillon Est" : souhaite de maintenir l'espace vert, et surtout remise en question de l'accès prévu rue Georges Durand en raison des risques d'accidentologie et d'augmentation des flux de véhicules.</p>	<p>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.</p>

<p>Monsieur LARDIERE Laurent : Propriétaire du 62 rue Nationale, voisin en mitoyenneté de Vendée Grains, M. LARDIERE s'inquiète par rapport aux hauteurs annoncées dans l'OAP "Rue Nationale Nord Ouest".</p>	<p>Le secteur fait l'objet d'une convention de maîtrise foncière avec l'EPF. 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 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.</p>
<p>Madame DELRIEU Danielle : Mme DELRIEU espère qu'un contournement de la commune sera rapidement réalisé pour sécuriser le bourg, à partir du contournement existant au Plessis qui pourrait se poursuivre jusqu'à la Cantière. Elle demande également de prévoir des pistes cyclables sécurisées des villages au bourg et en direction de La Roche-sur-Yon. Accès à Internet difficile, et enfouissement des réseaux non réalisé dans le lotissement des Floralies. Souhaite la conservation des arbres en zone rurale et dans le bourg, souligne que des arbres sont régulièrement abattus.</p>	<p>Des échanges sont engagés avec le Conseil Départemental quant à la réalisation potentielle du projet de 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 est une compétence supra-communale, et dépend de l'Agglomération et du Conseil Départemental. La Commune de La Ferrière a consulté ces deux collectivités dans le cadre de la révision du PLU, et met tout en œuvre pour que les projets puissent aboutir.</p>
<p>Madame TANGUY Marie-Hélène : Mme TANGUY souhaite que le tracé du projet de contournement nord soit réétudié pour se raccorder au contournement existant (Plessis). Nécessité de prévoir des liaisons douces entre les villages et le bourg. Nécessité de planter des arbres le long des chemins communaux. Prévoir un emplacement pour l'EHPAD.</p>	<p>Des échanges sont engagés avec le Conseil Départemental quant à la réalisation potentielle du projet de 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 est une compétence supra-communale, et dépend de l'Agglomération et du Conseil Départemental. La commune de La Ferrière a consulté ces deux collectivités dans le cadre de la révision du PLU, et met tout en œuvre pour que les projets puissent aboutir. De plus, de nouveaux cheminements 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).</p>
<p>M. MERCIER Marcel : Nécessité d'avoir un contournement du bourg le plus tôt possible pour la sécurité de tous.</p>	<p>Des échanges sont engagés avec le Conseil Départemental quant à la réalisation potentielle du projet de contournement nord.</p>

<p>Monsieur TANGUY Christian : Nécessité d'avoir un contournement du bourg le plus tôt possible pour la sécurité de tous. Envisager une étude relative à la protection et la replantation des haies le long des chemins communaux.</p>	<p>Des échanges sont engagés avec le Conseil Départemental quant à la réalisation potentielle du projet de contournement nord. Le PLU a identifié de nombreuses haies situées le long des chemins ruraux dans l'optique de les préserver.</p>
<p>Monsieur CHAMARD Jean-Marie : Monsieur CHAMARD met en exergue les incohérences du SCoT au niveau des surfaces prises en compte dans les surfaces consommées (intégration des gisements fonciers en dents creuses). M. CHAMARD pointe également les difficultés d'aménagement ainsi que les conséquences financières liées au déclassement d'une partie de la ZAC du Plessis en zone A ou ZAU. Il souligne, en outre, que les évolutions législatives (notamment le Zéro Artificialisation Nette) ne permettront peut-être pas, dans les années à venir, de reclasser en zone urbaine la zone 1AUL (propriété communale) que les services de l'Etat souhaitent voir déclassée. M. CHAMARD met en avant les difficultés auxquelles la commune risque d'être confrontée en matière de production de logements suite au déclassement de la ZAC du Plessis et à la mobilisation très incertaine des gisements fonciers, pouvant ainsi entraîner une pénurie de logements sur la commune. M. CHAMARD estime que la position des services de l'Etat est contraire à une relance économique rapide.</p>	<p>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.</p>
<p>Monsieur BUGEL Dominique : Face au trafic routier dense dans le centre bourg, M. BUGEL souhaite que le PLU inscrive le tracé d'un contournement.</p>	<p>Le PLU a inscrit un projet de contournement depuis Le Bois Imbert jusqu'à La Cantière. Des échanges sont engagés avec le Conseil Départemental quant à la réalisation potentielle de ce projet.</p>
<p>Monsieur FRANCHETEAU Jacques : Sur le projet d'OAP rue du Stade, Monsieur FRANCHETEAU alerte la commune sur les embouteillages et nuisances potentiels liés à la sortie prévue sur la rue du Stade et propose d'envisager un autre accès véhicules par la rue de la Croix rouge.</p>	<p>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. Maintien de l'accès sur la rue du Stade.</p>

<p>Monsieur BIDAUD Jean-Paul : Monsieur BIDAUD propose la réalisation d'un rond-point, rue Nationale, en sortie du chemin Barillon, pour éviter aux habitants du Caillou Blanc, rues du stade et de la Croix Rouge de passer par le bourg. Souhaite une circulation apaisée dans les nouveaux lotissements. Sollicite la création de jardins partagés (potager, jardinage, lien social, etc).</p>	<p>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.</p>
<p>Madame PAPIN Sophie : Madame PAPIN sollicite une modification de zonage pour l'implantation d'un nouveau logement de fonction à proximité de la carrosserie.</p>	<p>Suite à une remarque des services de l'Etat, le zonage de la parcelle AR 56 est partiellement reclassé en UE pour intégrer la partie utilisée en parking. Pour autant, la zone UE n'autorise pas non plus l'implantation d'un logement de fonction.</p>
<p>Monsieur BROSSEAU Fabrice : Directeur de l'IFACOM, Monsieur BROSSEAU sollicite une modification du zonage pour permettre un agrandissement de l'établissement dans l'optique du développement de l'activité sur site pour les 20 prochaines années.</p>	<p>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 n'est pas envisageable d'intégrer les 6 ha en zone U ou AU. Si l'IFACOM confirme son projet, 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.</p>
<p>Monsieur EGRON Louis-Pierre : Remise en question de la densification proposée par le PLU : souhaite préserver les espaces verts du centre-bourg et s'interroge sur la pertinence des possibilités de hauteurs en R+2 et R+3.</p>	<p>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.</p>

<p>Madame CROUE KALSCH Stella : Propriétaire d'une des 3 parcelles concernées par l'OAP Chemin Barillon Ouest, Madame CROUE KALSCH réservait ce terrain pour l'installation d'un de ses fils et s'estime spoliée par le projet. Informe avoir rencontré Monsieur le Maire le 30/09. Par ailleurs, propriétaire de la parcelle YE 311, rue de La Croix Rouge, couverte par une OAP activités, et classée en zone 1AUEa, Madame CROUE KALSCH demande une modification du zonage en UB en vue de l'installation éventuelle de ses enfants. Propriétaire de la parcelle boisée située en face de la zone 1AUEa, elle sollicite un classement en boisement à protéger en raison du potentiel de ce boisement pour l'exploitation du bois de chauffage.</p>	<p>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-KALSCH, 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.</p>
<p>Madame DROILLARD Jeannick : Propriétaire de parcelles situées en zone agricole, Madame DROILLARD sollicite la constructibilité de celles-ci.</p>	<p>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.</p>
<p>Monsieur GONCALVES et Monsieur et Madame FRAPPIER : Remise en cause du projet sur le secteur Barillon Est, notamment de la voirie prévue sur la rue Georges Durand. Sollicite une concertation autour du devenir de ce secteur.</p>	<p>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.</p>
<p>Monsieur et Madame ROULLEAU : Evoquent l'insécurité du centre bourg liée au trafic routier intense et souhaitent la réalisation du contournement nord. OAP Barillon Est : demandent la suppression de l'emplacement réservé portant sur la création d'un accès à partir de la rue Georges Durand.</p>	<p>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, conformément au projet d'aménagement d'ensemble traduit dans l'OAP « Barillon Est ». Par l'inscription de cet emplacement réservé, la commune confirme sa volonté de créer un accès sur la rue Georges Durand, permettant les entrées et sorties au Nord de la future zone d'habitat, et non uniquement par le Sud. En effet, cet accès ne sera pas l'unique accès du futur secteur d'habitat, qui prévoit 2 accès au Sud. La Commune engagera les études et la concertation nécessaires à la réalisation de ce projet, afin de sécuriser ce futur accès et ses alentours.</p>

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.

Madame GOURRAUD :
OAP Barillon Est : Madame GOURRAUD souhaite qu'il n'y ait ni R+1 ni R+2 derrière chez elle.