

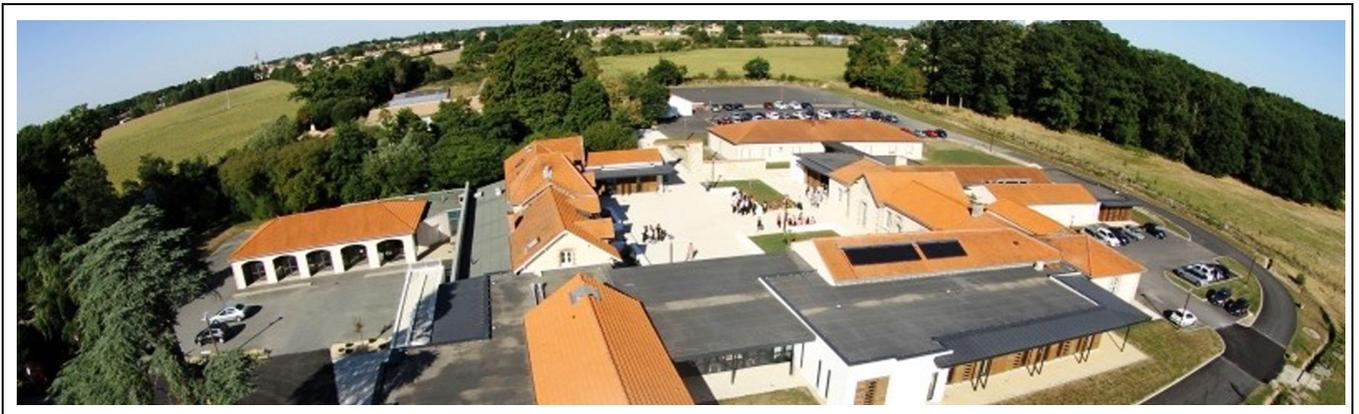
DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION



ENQUÊTE PUBLIQUE

relative à la révision allégée
du Plan Local d'Urbanisme de la Ferrière
en vue de répondre aux besoins d'extension de l'Institut de
Formation par Alternance des métiers du Commerce
(IFACOM)
du lundi 6 novembre au lundi 20 novembre 2023



Conclusions et avis

Commissaire enquêteur : monsieur Pierre RENAULT

Destinataires :

- **Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes**
- **Monsieur le Président de la Roche-sur-Yon Agglomération**
- **Monsieur le Maire de La Ferrière**
- **Monsieur le Préfet de la Vendée (pour information)**

Sommaire

1. Cadre réglementaire de l'enquête publique
2. Cadre général
3. Déroulement de l'enquête publique
4. Synthèse de l'avis de la MRAE
5. Avis des PPA
6. Conclusions du commissaire enquêteur
7. Avis du commissaire enquêteur

1. Cadre réglementaire de l'enquête publique

Le SCOT du Pays Yon et Vie a été approuvé le 11 février 2020. Le PLU de la commune de La Ferrière, a été approuvé par délibération n°21-050 du 5 mai 2021 du bureau communautaire de la Roche-sur-Yon Agglomération, modifié et révisé par délibération en date du 15 juin 2023

Par délibération de La Roche-sur-Yon Agglomération n°14 du 6 juillet 2021, le transfert de compétence PLU de la commune de La Ferrière a été acté.

Le conseil municipal de La Ferrière du 20 mars 2023 a prescrit la révision allégée n°2 du PLU, par la délibération n°23-047

Le conseil de La Roche-sur-Yon Agglomération du 29 mars 2023 a décidé d'engager la procédure de révision allégée n°2 du PLU de La Ferrière.

Le conseil municipal de La Ferrière du 5 juin 2023 a pris acte du déroulement de la concertation locale préalable, par la Délibération n°23-069.

Le conseil de La Roche-sur-Yon Agglomération du 15 juin 2023 a clôturé la phase de concertation préalable, arrêtant le projet de révision allégé n°2.

Depuis l'approbation du PLU en mai 2021, aucune modification n'a été apportée aux dispositions concernant cette zone.

2. Cadre général

2.1 L'article L.123-1 du code de l'environnement stipule que « l'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision ».

L'arrêté n°141-A-2023 de l'agglomération de La Roche-sur-Yon agglomération détaille les modalités de l'enquête publique portant sur la révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Ferrière.

2.2 Cette révision allégée est la conséquence du projet d'extension de l'Institut de Formation par Alternance des métiers du Commerce (IFACOM), dont l'activité d'enseignement rencontre un succès croissant.

Etablissement privé de formation professionnelle, associé au réseau de maisons familiales Rurales de la Vendée, il a été créé en 1986 avec un statut d'association à but non lucratif. Son objectif est de former des jeunes par alternance aux métiers du commerce et de la vente. A la rentrée 2023-24, il

comptait 53 salariés et 580 alternants répartis sur 9 cursus, du C
étudiants a quasi doublé depuis la création.

Actuellement, l'établissement occupe un terrain à environ 2 km de l'agglomération de la Ferrière, au lieu-dit Plessis-Bergeret, dans une zone boisée, à proximité d'un étang et de la maison départementale de la pêche.

Son emprise a une surface de 2 hectares ; elle est occupée par plusieurs bâtiments remplissant différentes fonctions (administration, espace réservé aux moniteurs, restauration, cuisine, foyer, internat, et locaux d'enseignement) ainsi qu'une zone de parkings.

Il dispose d'une réserve foncière, la parcelle cadastrale ZX 19 classée UL au PLU, d'une superficie de 8 864 m². Cette parcelle est actuellement cultivée.

2.3 Le projet d'extension prévoit des aménagements des bâtiments actuels, d'une part, et de construire sur deux parcelles contigües à l'emprise des parkings supplémentaires (150 places) et de bâtiments d'enseignement (pôle pédagogique et salle multifonctions), d'autre part.

Dans cette perspective, deux parcelles classée Agricole, AP46 et AP47 seraient déclassées en zone UL, et la parcelle ZX 19 qui les touchent serait déclassée Agricole.

3. Déroulement de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée du 6 au 20 novembre 2023 conformément aux dispositions réglementaires et celles prévues par l'arrêté de La Roche-sur-Yon agglomération.

L'information du public a été réalisée comme prévue par différents moyens, affiches, annonces dans la presse, site internet communal, page Facebook, et magazine municipal.

Le public avait à sa disposition le dossier d'enquête à la mairie en versions papier et informatique et sur le site internet à l'adresse www.laferriere-vendee.fr.

Deux permanences ont été tenues, mais aucun visiteur ne s'est présenté.

Le public pouvait m'adresser ses avis et observations par courrier postal à l'adresse de la mairie de la Ferrière, mais rien n'a été reçu.

J'explique cette absence de participation par la nature du projet, éloigné de l'agglomération de La Ferrière, limité dans son ampleur, sans véritable enjeu, et par l'intérêt pour le développement de l'institut qui est une structure d'enseignement et une des entreprises les plus importantes de la commune.

4. Synthèse de l'avis de la MRAE

Pour la MRAE il n'est pas nécessaire de soumettre le projet à une évaluation environnementale, compte tenu qu'il n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine. En effet :

- la commune de La Ferrière ne se trouve pas au sein ou à proximité d'un site Natura 2 000,
- le secteur concerné par la procédure se situe au sein de la zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type II « zone de bois et bocage à l'est de la Roche-sur-Yon », et à proximité d'une zone de préemption départementale au titre des espaces naturels sensibles (ENS), à savoir l'étang du Plessis-Bergeret et la zone contigüe au Sud,

- l'inversion des parcelles conduira à une réduction de 0.62 hectare de l'espace agricole, soit 0.01% de ces espaces à l'échelle du PLU ; les 2 parcelles agricoles sont déjà partiellement artificialisées ; les nouvelles parcelles UL ne sont pas en contact un l'espace naturel sensible,
- le projet de révision induit la destruction de 2 000 m² de zone humide au Nord de la parcelle AP46, qui sera compensée par 3 200 m² de zone humide à recréer en continuité des 2 800 m² de zone humide préservée dans le cadre de la démarche « ERC » ; cette compensation s'accompagne de la recréation de la continuité du ruisseau interrompu par des aménagements antérieurs, au contact de l'espace de zone humide reconstitué d'une superficie de 5 000 m²,
- le projet prévoit le maintien des haies identifiées au plan de zonage du PLU en tant qu'éléments de la trame verte et bleue à préserver,
- aucune modification n'est apportée au règlement écrit des zones Ai et UL.

5. Avis des PPA

5.1 Le conseil municipal de La Ferrière et le conseil de La Roche-sur-Yon Agglomération ont approuvé le projet.

5.2 L'ensemble des PPA a exprimé un avis favorable, en particulier la chambre d'agriculture.

Le représentant de la DDTM85 et le syndicat mixte Yon et Vie ont demandé le rajout de prescriptions réglementaires relatives à la zone inondable en zone UL du PLU.

5.3.1 Avis exprimé par le conseil départemental

Son courrier met en évidence deux conséquences probables du projet d'extension du site :

- L'augmentation de la circulation imposera de sécuriser le carrefour RD101 avec la voie communale qui dessert l'institut,
- Afin de garantir une bonne qualité des eaux rejetées dans l'étang, essentielle pour préserver les équilibres biologiques, notamment piscicoles de cet Espace Naturel Sensible (ENS), il est nécessaire de prévoir un dispositif naturel d'épuration en prévoyant des aménagements spécifiques au niveau de la zone humide identifiée.

La direction de l'aménagement, de l'urbanisme, de l'habitat et de l'hébergement de l'agglomération indique :

- avoir noté l'observation sur la question de la gestion des eaux pluviales liée à la qualité des eaux rejetées dans l'étang,
- vouloir le moment venu attirer l'attention du porteur de projet qui devra proposer des aménagements de type noues paysagées ou autres dans le cadre du dépôt de son autorisation d'urbanisme.

6. Mes conclusions

6.1 Intérêt du projet

La formation dispensée par l'IFACOM ne cesse de se développer depuis la création de l'institut, ce qui amène son conseil d'administration à initié un projet de réorganisation et d'extension. Il vise à accueillir davantage d'alternants dans des locaux réaménagés. La plus grande partie de ces changements interviendront dans le périmètre de l'emprise actuelle, qui est néanmoins insuffisante.

La parcelle ZX19 appartient à l'institut et pourrait permettre l'extension, d'autant qu'elle est classée au cadastre en zone UL. Elle voisine deux parcelles classées Agricoles, d'une surface totale supérieure, dont les terrains sont fortement artificialisés. Ces parcelles ont un accès à la voie communale qui sert l'institut.

L'intérêt du projet est manifeste et la modification de zonage proposée, à savoir le déclassement de 3 parcelles, a une réelle logique.

6.2 Compatibilité du projet

Le projet est compatible avec les orientations définies dans le SRADDET des Pays de Loire, le SCoT du Pays Yon-et-Vie, et le règlement du PLU de la commune de la Ferrière adopté en 2021.

Le projet est compatible avec les objectifs du renouvellement urbain et de réduction de la consommation des ENAF :

- La modification de zonage concerne une zone de 2.4 hectares de la surface communale soit 0.05%,
- Les parcelles agricoles AP46 et 47 ont une surface totale de 15 111 m² ; celle de la parcelle ZX 19 classée UL est de 8 864 m². En conséquence, la balance conduit à une diminution de la zone A de 6 246 m². Rapportée à l'échelle de la commune, la surface agricole perdue représente 0.01% de la surface communale,
- Le bilan de consommation des ENAF pour les 10 prochaines années reste quasi inchangé, passant de 27.89 ha à 27.85 ha,
- Le pourcentage de réduction de l'artificialisation des terres pour la période 2001-2013 augmente légèrement passant de 45.53% à 45.63%.

Le projet est compatible avec les objectifs de préservation de l'activité agricole. Toute activité agricole a cessé sur les parcelles AP46 et 47 depuis quelques années ; les terrains sont en partie bâtis et artificialisés ; la terre est actuellement à l'abandon. A contrario, la parcelle ZX 19 est cultivée, dans le prolongement de la parcelle AP 19.

Le projet est compatible avec les objectifs de préservation des milieux d'importance écologique :

- Le secteur concerné ne se trouve pas au sein ou à proximité d'un site Natura 2 000 ; il se situe au sein d'un ZNIEFF de type II « zone de bois et bocage à l'est de la Roche-sur-Yon », et à proximité d'une zone de préemption départementale au titre des espaces naturels sensibles (ENS), à savoir l'étang du Plessis-Bergeret et la zone au Sud,
- Le projet augmente le pourcentage d'imperméabilisation du sol sur les parcelles AP 46, 47, 48 et 49 de 58 à 72%, soit 14%,
- Les linéaires existant sont préservés.

Une zone humide a été identifiée sur les parcelles AP46 et 47, d'une surface de 4 800 m². Il est prévu d'en conserver 2 800 m², de détruire 2 000 m² et de recréer 3 000 m² : les zones humides et d'expansion en cas de crue auront alors une surface de 5 000 m². Un ruisseau sera recréé afin de relier les linéaires existant, la future zone humide et l'étang du Plessis Bergeret.

La majorité des parcelles AP 46 et 47 se situent en zone inondable, et aucune mention n'est décrite dans le règlement du PLU sur les contraintes qui seront imposées aux futurs bâtiments. Cette lacune a été relevée par certaines PPA. J'ai questionné l'agglomération sur ce point dans mon procès-verbal de synthèse. Il m'a été répondu que

« les dispositions seront prises afin de reprendre dans le règlement de la zone UL du PLU les dispositions existantes figurant à celui des zones UA et UB. Cette modification interviendra au moment de l'approbation de la révision allégée n°2 du PLU de La Ferrière ».

7. Avis

Le projet de modification du règlement graphique répond au besoin de l'IFACOM de se restructurer dans la perspective d'une activité d'enseignement en croissante constante. Il va dans le sens de l'intérêt général de la commune.

Il est compatible avec les documents d'urbanisme applicables à ce secteur, et avec les enjeux écologiques.

En opportunité, la situation actuelle des parcelles concernées par les déclassements est propice au changement.

Les enjeux de la zone humide ont été identifiés. Les aménagements envisagés de cette zone permettront une meilleure prise en compte environnementale.

Je recommande que le règlement de la zone UL du PLU soit modifié, à l'identique des zones UA et UB, afin de préciser les mesures particulières applicables aux constructions et aménagements dans la zone inondable. Je note que cette modification est envisagée en 2024 lors de l'approbation de la révision allégée.

En conséquence, j'émet un

AVIS FAVORABLE

à la révision allégée n°2 du PLU de la commune de La Ferrière pour permettre la réalisation du projet d'extension de l'IFACOM.

Monsieur Pierre RENAULT
Commissaire enquêteur
Les Sables d'Olonne, le 30 novembre 2023

