

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



RAPPORT d'ENQUETE PUBLIQUE

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 général de l'enquête publique

- 1.1 Références juridiques
- 1.2 Objet de l'enquête publique
- 1.3 Principaux auteurs du projet
 - 1.3.1 La commune de La Ferrière
 - 1.3.2 L'IFACOM
- 1.4 Nature et caractéristique du projet
- 1.5 Compatibilité avec les documents d'urbanisme
 - 1.5.1 SRADDET des Pays de Loire
 - 1.5.2 SCOT du Pays Yon et Vie
 - 1.5.3 PLU de la commune de La Ferrière

2. Déroulement de l'enquête publique

- 2.1 Composition du dossier
- 2.2 Modalités d'organisation de l'enquête publique et information du public
 - 2.2.1 Lieu de l'enquête
 - 2.2.2 Modalités d'information du public
- 2.3 Chronologie des événements avant le début de l'enquête publique
- 2.4 Chronologie des événements pendant l'enquête publique
- 2.5 Chronologie des événements après la fin de l'enquête publique
- 2.6 Observations sur le déroulement de l'enquête publique
- 2.7 Clôture de l'enquête publique

3. Avis de la MRAE

4. Avis des Personnes Publiques Associées consultées

- 4.1 Avis des collectivités territoriales responsables du projet
- 4.2 Observations formulées par les PPA
- 4.3 Avis du conseil départemental de la Vendée

1. Cadre général de l'enquête publique

1.1 Cadre juridique

Code de l'environnement, notamment le chapitre unique du titre VIII du livre I (partie législative et réglementaire) relatif à l'autorisation environnementale

Code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants

Code de l'urbanisme, notamment les articles L.153-19 à L.153-44, et R.153-11 et R.153-12, et en particulier les articles L.153-31 et L.153-34 ainsi que les articles R.104-33 à R.104-35

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

SCOT du Pays Yon et Vie approuvé le 11 février 2020

PLU de la commune de La Ferrière, 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

Délibération de La Roche-sur-Yon Agglomération n°14 du 6 juillet 2021 actant le transfert de compétence PLU

Délibération n°23-047 du conseil municipal de La Ferrière du 20 mars 2023 prescrivant la révision allégée n°2 du PLU

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

Délibération n°23-069 du conseil municipal de La Ferrière du 5 juin 2023 prenant acte du déroulement de la concertation locale préalable

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

Décision du 18 octobre 2022 du Président du Tribunal Administratif de Nantes établissant la liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur pour le département de la Vendée année 2023

Décision E23000148/85 du Président du tribunal administratif de Nantes du 10 août 2023

Arrêté n°141-2023 La Roche-sur-Yon Agglomération du 10 octobre 2023 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique

1.2 Objet de l'enquête publique

L'enquête publique porte sur « une révision allégée du PLU de la commune de La Ferrière pour permettre un projet de restructuration et répondre aux besoins d'extension de l'Institut de Formation par Alternance des métiers du Commerce (IFACOM) ».

La révision allégée n°2 ne concerne que le règlement graphique, et plus précisément le déclassement de 2 parcelles (AP 46 et 47) actuellement classées A (agricole) en zones UL (urbaine de loisirs) et le reclassement en UL d'une parcelle (ZX19) en A.

La modification de zonage concerne une zone d'environ 2.4 hectares de la surface communale soit 0.05%.

1.3 Principaux auteurs du projet

1.3.1 La commune de La Ferrière

La commune de La Ferrière est située dans le département de la Vendée et dans l'agglomération de La-Roche-sur-Yon Agglomération. Elle est située à environ une dizaine de kilomètres au Nord-Est du chef-lieu départemental. Elle appartient à l'aire d'attraction, le bassin de vie et la zone d'emploi de La Roche-sur-Yon.

Commune rurale d'environ 4 717 hectares, sa population recensée en janvier 2022 était de 5 472 habitants. Son territoire est couvert à 90% de terres agricoles. 130 entreprises y sont installées dont 18 ayant une activité industrielle.

La Ferrière dispose de 2 écoles primaires et de 2 établissements d'enseignement secondaire, le Centre de Formation et de Promotion CFP-MFR, et l'Institut de Formation par Alternance des métiers du Commerce IFACOM.

1.3.2 L'IFACOM

Etablissement privé de formation professionnelle, avec un statut d'association à but non lucratif, il a été créé en 1986. 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 CAP à Bac+5. Depuis 2015, l'établissement a presque doublé le nombre de ses alternants, et doit anticiper une hausse certaine de ses effectifs dans un futur proche.



Photo 1 :

Rectangles rouges :
périmètre actuelle de
l'IFACOM

Rectangle jaune :
parcelles AP46 et 47

Actuellement (voir photo 1), l'établissement occupe un terrain de 2 hectares, 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.

Il dispose de différents bâtiments sur une surface utile de 3 132 m², remplissant différentes fonctions : administration, espace réservé aux moniteurs, restauration, cuisine, foyer, internat, et locaux d'enseignement.

1.4 Nature et caractéristique du projet

Son emprise est contiguë avec les parcelles, AP46 et AP47, anciennement dédiées à une exploitation agricole dont les activités ont été progressivement transférées. Le projet prévoit une redistribution des locaux, des constructions nouvelles et une extension sur les parcelles AP 46 et 47 où 100 places de stationnement seront créées. En contrepartie, la parcelle ZX 19 est classée agricole.



photo 2



Photo 3 : partie de la parcelle A46 avec l'ex maison d'habitation et un ancien hangar

Voir triangle orange sur la photo 2



Photo 4 : parcelles A46 et A47, avec les anciens hangars en ruine

Voir triangle jaune sur la photo 2

Les parcelles AP 46 et 47 sont classées en zone A mais leur artificialisation ne permet pas de les cultiver. La parcelle ZX19 est actuellement classée en zone UL, mais elle est cultivée, de même que la parcelle voisine.

La réalisation du projet de l'IFACOM conduit

- à classer UL les parcelles AP46 et 47 d'une superficie de 15 111 m²,
- et à classer A la parcelle ZX19 de 8 864 m².

Cette réduction de la surface agricole est compensée au niveau de la commune avec un déclassement de 0.01% des zones A et le classement de 0.01% supplémentaire en zone U.

1.5 Comptabilité de la révision avec les documents d'urbanisme

1.5.1 Compatibilité du projet avec le SRADDET des Pays de Loire

La révision allégée ne remet pas en cause les objectifs énoncés dans le SRADDET approuvé le 7 février 2022, en matière de réduction de la consommation foncière, de proximité, de cadre de vie et de paysage, de préservation de la ressource en eau et des espaces naturels.

1.5.1 Compatibilité avec le SCoT du Pays Yon et Vie

Les modifications contenues dans la révision allégée n°2 du PLU sont compatibles avec les objectifs énoncés par le SCoT du Pays Yon et Vie approuvé le 11 février 2020, modifié le 15 juin 2023.

1.5.2 Compatibilité avec le PLU de la commune de La Ferrière

Le PLU de la commune a été approuvé le 5 mai 2021.

Le projet ne porte pas atteinte aux dispositions contenues dans le plan d'aménagement et de développement urbain (PADD) de la commune.

Le Scot demande aux communes de tendre vers une réduction de 50% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur 10 ans ; l'objectif de consommation se chiffre à 26 hectares. Dans le rapport de présentation du PLU, le bilan de la consommation d'ENAF s'élève à 27.89 hectares. Avec la révision n°2, cette consommation s'élèvera à 27.85 hectares, soit une légère accentuation de la réduction envisagée.

La parcelle ZX19 classée UL est actuellement exploitée ainsi que les autres parcelles voisines ; elles ont un potentiel agricole élevé. Selon les données RPG2020, cette parcelle est destinée à la culture de maïs d'ensilage. La révision ne remet pas en cause l'exploitation des terres de la parcelle ZX19 et l'activité agricole de la zone ; elle valorisera celles des parcelles AP46 et 47 actuellement artificialisées partiellement et sans emploi.

La propriété foncière de l'IFACOM passera de 2.02 à 3.73 hectares. Les restructurations envisagées augmenteront le pourcentage d'imperméabilisation du sol, de 14%.

Les parcelles AP46 et 47 comportent une zone humide. Il est prévu de conserver 2 800m² de cette zone, de détruire 2 000m² compensés sur le site même par 2 200 m², et de recréer un ruisseau qui alimentera les linéaires conservées, la zone humide et l'étang du Plessis-Bergeret. L'objectif est de maintenir le cadre écologique de l'établissement.

Les parcelles AP46 et 47 sont situées majoritairement en zone inondable, ce qui exigera d'adapter les futurs bâtiments et de prévoir des équipements particuliers.

1.6 Compatibilité avec les objectifs de renouvellement urbain et de la réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENF)

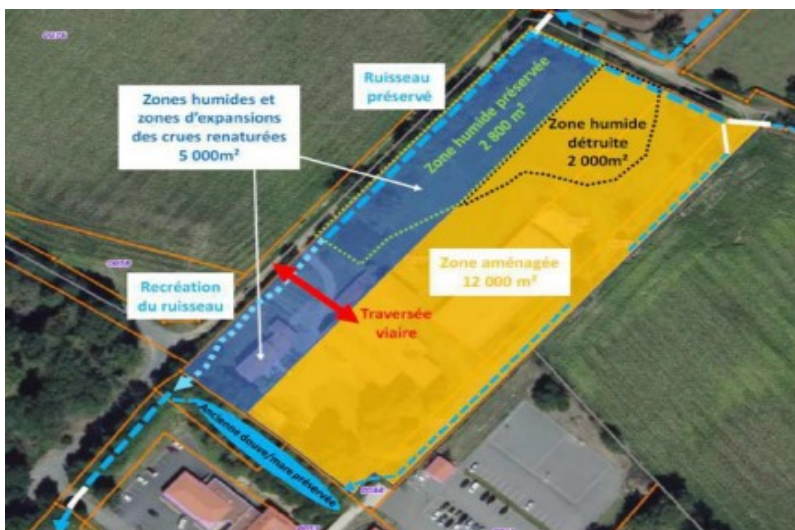
Les parcelles AP46 et 47 étant déjà en partie artificialisées, seules les surfaces non artificialisées à ce jour sont comptabilisées dans les surfaces d'ENF comptabilisées en extension sur le secteur du Plessis Bergeret sur la période du PLU actuel. Le PLU prévoyait une réduction de 45.53% de la consommation d'ENAF ; le projet d'extension de l'IFACOM porte cette réduction à 45.63%.

1.7 Comptabilité avec les objectifs de préservation de l'activité agricole

Les parcelles AP46 et 47 classées agricoles sont en fait partiellement artificialisées et ne sont pas classées. A contrario, la parcelle ZX19p classée UL est cultivée (maïs). La révision n'aura aucune conséquence sur l'activité agricole du secteur.

1.8 Comptabilité avec les objectifs de préservation des milieux d'importance écologique

Le projet de restructuration vise à maintenir le cadre paysager et écologique actuel. Les linéaires de haies sont conservés.



Il existe sur les parcelles AP46 et 47 une zone humide de 4 800 m² non identifiée au zonage.

2 800 m² seront conservés. 2 000 m² seront détruits et compensés par 2 200 m² la parcelle AP46 ; un ruisseau sera recréé mettant en relation la future zone humide et l'étang du Plessis Bergeret.

Les parcelles AP46 et 47 sont en grande partie en zone inondable.

Il aura pour conséquence d'augmenter la surface des sols imperméabilisés qui passera de 58 à 72% soit environ 14%.

1.9 Prise en compte de l'environnement

Les dispositions de l'article R.104-11 du code de l'urbanisme sont applicables dans le cas du projet de révision allégée n°2. La mission de l'autorité régionale de l'environnement a été saisie sur la nécessité d'un examen au cas par cas.

2. Déroulement de l'enquête publique

2.1 Composition du dossier

Le dossier d'enquête publique se compose des documents suivants :

- Chemise 1 : dossier administratif
 - o 1.1 : Extrait du registre des délibérations du conseil municipal de la commune de La Ferrière - compte rendu de la réunion du 20 mars 2023
 - o 1.2 : Extrait du registre des délibérations de l'agglomération de La Roche-sur-Yon – compte rendu de la réunion du 29 mars 2023
 - o 1.3 : Extrait du registre des délibérations du conseil municipal de la commune de La Ferrière - compte rendu de la réunion du 5 juin 2023
 - o 1.4 : Extrait du registre des délibérations de l'agglomération de La Roche-sur-Yon – compte rendu de la réunion du 15 juin 2023
 - o 1.5 : Arrêté n°141-A-2023 du 10 octobre 2023 de La Roche-sur-Yon Agglomération prescrivant l'enquête publique
- Chemise 2 : avis PPA et MRAE
 - o 2.1 : Avis conforme de la MRAE du 12 juin 2023
 - o 2.2 : Procès-verbal de l'examen conjoint des personnes publiques associées du 28 juin 2023
 - 2.2.1 : Courriel daté du 19 juin 2023 avec avis de la chambre d'agriculture pays de Loire
 - 2.2.2 : Avis du Syndicat Mixte Yon et Vie daté du 27 juin 2023
 - o 2.3 : Avis du conseil départemental de la Vendée du 20 novembre 2023
- Chemise 3 : notice de présentation
 - o 3.1 : Note de présentation de la révision allégée n°2 du PLU de la Ferrière
- Chemise 4 : Publicité
 - o 4.1 : Avis d'enquête publique
 - o 4.2 : Annonces légales : 1^{ère} parution dans la presse le jeudi 19 octobre 2023
 - o 4.3 : Annonces légales : 2^{nde} parution dans la presse le jeudi 9 novembre 2023
 - o 4.4 : Localisation des affiches

2.2 Modalités d'organisation de l'enquête publique

2.2.1 Lieu de l'enquête

Les permanences de l'enquête publique se sont tenues en mairie de La Ferrière aux dates et horaires fixées par l'arrêté préfectoral :

- lundi 6 novembre 2023, de 9h00 à 12h30
- lundi 20 novembre 2023, de 14h00 à 17h30

Le dossier d'enquête était à disposition du public en mairie et sur internet. Personne ne s'est présenté lors des permanences.

2.2.2 Modalités d'information du public

2.2.2.1 Publicité par annonces légales

Avant le début de l'enquête : Ouest-France et le Journal du Pays Yonnais le jeudi 19 octobre 2023

Après le début de l'enquête : Ouest-France et le Journal du Pays Yonnais le jeudi 9 novembre 2023.

Les copies des publications dans la presse figurent aux pièces 4.2 et 4.3 du dossier d'enquête.

2.2.2.2 Publicité par internet

Le dossier d'enquête publique était consultable sur le site de la commune à l'adresse 3 laferriere-vendee.fr.

2.2.2.3 Publicité par voie d'affichage

4 affiches ont été apposées, 1 sur le site de La Roche-sur-Yon Agglomération, et 3 sur la commune de la Ferrière dont 1 sur le site de l'IFACOM.

L'information a également été réalisée par différents procédés, site internet communal, page Facebook et magazine municipal d'information.

2.2.2.4 Consultation du dossier d'enquête publique

Le dossier était consultable en version papier et sur ordinateur en mairie de La Ferrière.

2.3 Chronologie des événements avant le début de l'enquête

- Mardi 8 août 2023 : réponse favorable à la désignation par le tribunal administratif de Nantes pour une enquête publique en qualité de commissaire enquêteur
- Vendredi 11 août 2023 : réception par voie dématérialisée de la décision du 10 août 2023 du tribunal administratif de Nantes portant désignation comme commissaire enquêteur pour l'enquête publique n° E23000148/85
- Lundi 25 septembre 2023 : réunion préparatoire en mairie de La Ferrière avec
 - monsieur Sébastien RATIER, directeur des services techniques de la commune de la Ferrière
 - madame Valérie BROCHARD, service urbanisme et assistante DST
 - madame Natalie MONJARET, cheffe de projet Planification Urbaine La Roche-sur-Yon Agglomération
 - madame Alicia DALLET, chargée de mission Planification, La Roche-sur-Yon Agglomération
- Mardi 10 octobre 2023 : signature de l'arrêté n°141-A-2023 de La Roche-sur-Yon prescrivant ouverture d'une enquête publique
- Jeudi 19 octobre 2023 : publication de l'avis d'enquête dans Ouest-France et le Journal du Pays Yonnais.

2.4 Chronologie des événements pendant l'enquête

Les permanences en mairie se sont tenues aux dates fixées par l'arrêté préfectoral.

- Lundi 06 novembre 2022 : de 9h00 à 12h30 : première permanence, ouverture du registre d'enquête, contacts avec messieurs SAUQUET (directeur général des services) et RATIER et madame BROCHARD ;
- Jeudi 9 novembre 2023 : seconde publication de l'avis d'enquête dans le quotidien Ouest-France et l'hebdomadaire Le Journal du Pays Yonnais Sables ;
- Lundi 20 novembre 2023 :
 - réception de l'avis du conseil départemental daté du 20 novembre 2023
 - seconde et dernière permanence, clôture de l'enquête à 17h30, en présence de mesdames BROCHARD et DALLET.

2.5 Chronologie des événements après la clôture de l'enquête

Les certificats d'affichage ont été remis au commissaire enquêteur annexés au présent rapport.

Lundi 27 novembre 2023 : réunion en mairie de la Ferrière, et présentation du procès-verbal de synthèse.

2.6 Observations sur le déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée sans incident. Les locaux mis à disposition dans la mairie étaient suffisants. Aucune mesure sanitaire particulière n'a été imposée en raison de la pandémie de Covid 19.

2.7 Clôture de l'enquête

L'enquête a été clôturée le lundi 20 novembre 2023.

Le registre d'enquête a été clôturé, daté et paraphé par le commissaire enquêteur. Il a été conservé ainsi que le dossier d'enquête par les services de l'agglomération. Copie du registre a été conservée par la mairie de la Ferrière.

3. Avis de la MRAE

Dans son avis, la MRAE constate que :

- 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,
- le projet de révision prévoit le maintien des haies identifiées au plan de zonage du PLU en tant qu'éléments de la trame verte et bleue à préserver,
- les nouvelles parcelles UL ne sont pas en contact avec l'espace naturel sensible,
- aucune modification n'est apportée au règlement écrit des zones Ai et UL,
- 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.

En conséquence, 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.

4. Avis des Personnes Publiques Associées consultées

4.1 Avis des collectivités territoriales

Le conseil municipal de La Ferrière, d'une part, et le bureau de La Roche-sur-Yon Agglomération, d'autre part, ont pris des délibérations favorables à la procédure de révision allégée n°2. Les extraits des registres figurent dans la chemise 1 du dossier d'enquête.

Le président de la Roche-sur-Yon Agglomération a signé le 10 octobre 2023 l'arrêté prescrivant l'enquête publique.

4.2 Avis des personnes publiques associées (PPA)

Une réunion est organisée le 28 juin 2023. Sont représentés les services et collectivités suivantes :

- La mairie de la Ferrière
- La Roche-sur-Yon agglomération
- Le syndicat mixte du pays Yon et Vie, qui a adressé un avis favorable, par courrier
- La direction départementale des territoires et de la mer (DDTM85)
- La chambre des métiers et de l'artisanat.

Etaient excusés :

- La Région des pays-de-Loire
- Le département de la Vendée
- La chambre de commerce et de l'industrie
- La chambre de l'agriculture, qui a adressé un avis favorable, par courrier (voir pièce 2.2.1)

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

En conclusion de cette réunion, la poursuite du projet est autorisée.

Observations du commissaire enquêteur

J'ai interrogé dans mon procès-verbal La Roche-sur-Yon agglomération sur les dispositions que ses services envisageaient pour préciser les mesures relatives à la constructibilité dans la zone inondable. La réponse suivante m'a été adressée par le 5^{ème} vice-président:

Extrait de la lettre réponse datée du 28 novembre 2023

... J'ai bien noté votre alerte relative à la prise en compte des avis émis par la DDTM85 et le syndicat Mixte Du Pays Yon et Vie lors de l'examen oint concernant la présence d'une zone inondable sr la future zone UL, contrainte non existante sur le périmètre UL actuellement inscrit. Les zones UA et UB PLU en vigueur comportent des mesures relatives à la constructibilité en zone inondable, dont l'objectif est de limiter les obstacles à l'écoulement des eaux des nouvelles constructions. Ces dispositions seront reprises dans le règlement de la zone UL au moment de l'approbation de la révision allégée n°2 du PLU de la Ferrière....

4.3 Avis exprimé par le conseil départemental

Le courrier, daté du 20 novembre 2023, met en évidence deux conséquences probables du projet d'extension du site :

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

Observations du commissaire enquêteur

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

- avoir noté l'observation du département 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, qui sera également soumise à l'avis des services de l'Agglomération garants de la qualité des eaux.

5. Participation du public

S'agissant d'une modification limitée, hors agglomération et dénuée d'enjeu, l'absence de participation du public à l'enquête judiciaire peut s'expliquer.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'P. Renault', written over a faint circular stamp or watermark.

Pièces annexées au présent rapport

- 1- Certificat d'affichage daté du 20 novembre 2023 signé par m.Thierry GANACHAUD, 5^{ème} Vice-président de La Roche-sur-Yon Agglomération
- 2- Certificat d'affichage daté du 20 novembre 2023 signé par m.David BELY, maire de La Ferrière
- 3- Procès-verbal daté de synthèse daté du 27 novembre 2023
- 4- Mémoire en réponse de la Roche-sur-Yon Agglomération daté du 28 novembre 2023