



PAYS Yon & Vie

Affaire suivie par : Françoise GUERINEAU
02 72 78 10 98 - fguerineau@paysyonetvie.fr

La Roche sur Yon, le 9/10/2024

Monsieur Luc BOUARD, Président de La Roche
sur Yon Agglomération

Hôtel de Ville

Place du Théâtre – BP 829

85000 LA ROCHE SUR YON

AIZENAY

APREMONT

AUBIGNY-LES CLOUZEAUX

BEAUFOU

BELLEVIGNY

DOMPIERRE-SUR-YON

FALLERON

FOUGERÉ

GRAND'LANDES

LA CHAIZE-LE-VICOMTE

LA CHAPELLE-PALLUAU

LA FERRIÈRE

LA GENÉTOUZE

LANDERONDE

LA ROCHE-SUR-YON

LE POIRÉ-SUR-VIE

LE TABLIER

LES LUCS-SUR-BOULOGNE

MACHÉ

MOUILLERON-LE-CAPTIF

NESMY

PALLUAU

RIVES-DE-L'YON

SAINT-DENIS-LA-CHEVASSE

SAINT-ÉTIENNE-DU-BOIS

SAINT-PAUL-MONT-PENIT

THORIGNY

VENANSAULT

Objet : Avis sur la révision du PLU de Thorigny

Pièce jointe : Délibération n°1 du Comité Syndical en date du 26/09/2024

Copie : Madame le Maire de Thorigny

Monsieur le Président,

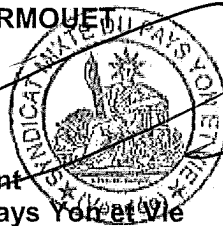
Par courriel reçu le 28/06/2024, vous m'avez adressé le dossier de révision du
PLU arrêté de Thorigny.

Je vous informe que ce dossier a fait l'objet d'un avis favorable du Comité
Syndical en date du 26/09/2024 que vous trouverez en pièce jointe.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments
distingués.

Christophe HERMOUET

Président
Syndicat Mixte du Pays Yon et Vie



TERRITOIRE à ÉNERGIE POSITIVE PAR LA
CRÉATION DE LA
CRÉATION DE LA
MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

Syndicat Mixte

« Yon et Vie »

EXTRAIT

DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU COMITÉ SYNDICAL

SEANCE 26 septembre 2024

Sous la présidence de Monsieur Thierry GANACHAUD

Membres représentants La Roche sur Yon Agglomération et la Communauté de Communes Vie et Boulogne.

Sont présents :

AIRIAU Guy, AUBIN SICARD Anne, BATIOT Guy, BOUARD Luc, CHAMPION Gaele, CHANTECAILLE Martine, DALBERA Renaud, DURAND Sylvie, DURAND Patrick, FAVREAU Laurent, GABORIAU Alexandra, GANACHAUD Thierry, GILLAIZEAU Laurence, GRELLIER Michelle, GUERET Jany, GUIBERT Manuel, LEBOEUF Angie, LEFEBVRE Pierre, LEJEUNE Patricia, MONTALETANG Sophie, MORINEAU Pascal, PEPIN Frédérique, PLISSONNEAU Guy, PROUTEAU Xavier, QUENAULT Bernard, RAGER Frédéric, RAYNAUD Françoise, ROIRAND Sabine, ROTUREAU Jacky, SCHNEL Maximilien, THIBAUT Pascal

Absents, excusés :

BELY David, CROCHET Philippe, DREURE Cécile, GASNET Ambroise, GUILLET Dominique, HERMOUET Christophe, HERMOUET Delphine, HERMOUET Mireille, KUNG Nadine, MAURIAT Claire, PORTE Philippe, REMBAUD Antoine, ROY Franck, TENAUD Gérard,

Absents ayant donné pouvoir :

BARRETEAU Marcelle a donné pouvoir à PROUTEAU Xavier
VIEILLEDENT Aurélie a donné pouvoir à CHANTECAILLE Martine
PASQUIER Dominique a donné pouvoir à AIRIAU Guy

Secrétaire de séance : Manuel Guibert

Date de la convocation : 19/09/2024

1 – Avis sur le PLU de Thorigny

Rapporteur : M. Thierry GANACHAUD

Le Syndicat Mixte du Pays Yon et Vie est une Personne Publique Associée (PPA) à l'élaboration des documents d'urbanisme. Il a reçu le PLU arrêté de Thorigny le 28/06/2024, pour avis, dans le cadre de la consultation des PPA.

Le Syndicat Mixte a été associé à l'élaboration du PLU tout au long de la procédure.

L'analyse qui suit s'attache à vérifier, pour chaque thème abordé dans le SCOT, la manière dont le PLU est en accord avec les objectifs du SCOT ou ne contredit pas ses objectifs. Pour autant le rapport de compatibilité n'implique pas une adéquation du PLU à chaque disposition du SCOT. La compatibilité sera évaluée en conclusion de manière globale.

1. Un territoire structuré par le maillage urbain

Le projet de PLU concerne la commune de Thorigny désignée comme pôle urbain de proximité dans le maillage urbain du SCOT.

2. Le maintien des grands équilibres et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers

Le PLU prévoit l'inscription de 3180 ha en zone A et N, ce qui représente 98 % du territoire communal. **Cette proportion contribue à l'objectif du SCOT de maintenir une part minimale de 90 % d'espaces naturels, agricoles et forestiers.**

3. Tendre vers une réduction de 50 % de la consommation d'espaces

La consommation d'espace établie selon les définitions du SCOT, comptabilisant à la fois l'espace consommé dans l'enveloppe urbaine et en extension de l'enveloppe urbaine, se répartit comme suit pour les 10 ans à venir :

- 4.3 ha pour l'habitat dont un potentiel en dents creuses de 3 ha
- 0.5 ha pour les équipements dont un potentiel en gisement de 0.1 ha et aucune consommation dédiée à l'activité économique.

Ainsi la consommation d'espace envisagée est de 0.48 ha/an sur 10 ans, ce qui correspond à une réduction de 56 % par rapport à la consommation passée observée sur la période de référence du SCOT (2001-2013). La réduction est supérieure aux objectifs fixés par le SCOT de tendre vers une réduction de 50%. Pour autant, le SCOT fixe l'objectif de réduction à l'échelle de chaque intercommunalité avec un objectif pour La Roche-sur-Yon Agglomération est de tendre vers une consommation de 37.6 ha/an.

L'analyse qui suit a donc été menée à l'échelle de l'Agglomération.

Dans l'attente de l'élaboration d'un PLUi sur le territoire, La Roche-sur-Yon Agglomération a récemment approuvé un schéma prospectif du foncier économique (SPFE) pour les 10 ans à venir, faisant état d'un besoin en extension de 134 ha et d'un potentiel en dents creuses de 61 ha, soit une consommation annuelle de 19.5 ha. Aucun de ces espaces ne se trouve sur la commune de Thorigny.

Pour les PLU révisés depuis l'approbation du SCOT et jugés compatibles avec celui-ci (La Ferrière, Mouilleron-le-Captif, Venansault, La Roche-sur-Yon), les espaces dédiés à l'habitat et aux équipements représentent un potentiel annuel de 14 ha auquel s'ajouterait 0.5 ha pour Thorigny, soit un total de 14.5 ha consommés pour l'habitat et les équipements sur ces 5 communes.

L'ensemble de ces espaces atteint 34 ha, ce qui reste inférieur à l'objectif de consommation réservé à l'agglomération. Les 8 communes n'ayant pas révisé leur PLU depuis l'approbation du SCOT auront à envisager leur développement dans une enveloppe réduite pour permettre la compatibilité avec les objectifs de consommation du SCOT de 37.6 ha/an.

En outre, le nouveau contexte législatif lié à la Loi Climat et Résilience et les réflexions en cours sur la territorialisation dans le SRADDET des objectifs de consommation d'espace incitent à une certaine vigilance. Bien que le SCOT n'intègre pas encore ces exigences, sur une hypothèse de réduction par 2 de la consommation sur La Roche-sur-Yon Agglomération pour la période 2021-2031, cela correspond à un potentiel de consommation d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) de 31.4 ha/an. Cette

perspective impose dès à présent de mobiliser préférentiellement les espaces autres que les espaces NAF et d'optimiser au maximum les consommations de foncier.

4. L'optimisation de l'espace

La densité minimale en extension (15 logements/ha) et l'indice d'optimisation (18 logements/ha) fixés par le SCoT sont respectés et même dépassés. Ils atteignent respectivement 25 logements/ha sur le secteur Nord Ouest et 25 logements/ha en incluant les espaces destinés aux équipements.

Ces chiffres sont d'autre part en accord avec les objectifs de densification des zones d'habitat fixés pour les pôles de proximité dans le schéma prospectif du foncier économique de La Roche-sur-Yon Agglomération : 25 logements/ha.

Les densités sont inscrites dans le PADD et dans les OAP sectorielles ce qui permet de conforter l'atteinte de ces objectifs. 65 % des logements seront produits dans des secteurs couverts par une OAP avec des densités maîtrisées.

Le **renouvellement urbain**, qui doit représenter pour Thorigny une part de 10 % des logements produits selon le SCOT, atteint environ 30 %, ce qui constitue un effort significatif. Plus de la moitié de la production de ces logements est encadrée par des OAP ce qui permet de conforter l'atteinte de ces objectifs.

5. L'organisation du développement urbain

Les principes de renforcement de la proximité, d'organisation du développement urbain autour des centralités, de densification sur les gisements stratégiques sont pris en compte. En effet, le nouveau PLU supprime 1 zone d'extension de l'urbanisation prévue dans le PLU actuel. Par ailleurs, la majorité des logements à produire (88 sur 123) sont produits en densification, renouvellement urbain ou en mobilisant les gisements existants dans l'enveloppe urbaine.

2 STECAL habitat (Ah) sont envisagés. Ils existent déjà dans le PLU actuel et ont fait l'objet d'un projet de hameau, comme le prévoit le SCOT. Ils sont couverts par des OAP et permettent la construction de 6 logements au total.

1 STECAL équipement (Ae) est inscrit sur le site de la déchetterie.

6. La préservation des coupures à l'urbanisation

La commune de Thorigny n'est pas concernée par les **coupures vertes identifiées dans le SCOT** sur les grands axes routiers.

7. La protection des espaces urbains

La protection des espaces urbains et bâtis est assurée par la mise en place de différents outils :

- Protection du patrimoine bâti L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- Identification des granges L.151-11 du Code de l'Urbanisme
- Identification et protection des éléments paysagers L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Identification du patrimoine archéologique

8. Préserver et compléter les connexions des milieux naturels et agricoles du territoire

La trame verte et bleue définie dans le SCOT a été vérifiée et délimitée à la parcelle dans le PLU.

La trame verte et bleue trouve sa traduction dans le PLU :

- Dans une OAP thématique
 - Arrachage de haie limité à 5 m linéaire, compensation de 2 m pour 1 m arraché
 - Des prescriptions spécifiques en faveur de la protection des boisements auraient pu être instaurées dans cette OAP
- Dans le règlement :
 - Espaces boisés classés
 - Protection au titre de la Loi paysage (L.151-23)
 - Zonages A ou N,
 - Trames spécifiques (zones humides...)
 - Marges de recul des bords de cours d'eau : 15 m en zone A et N

Comme le prescrit le SCOT, les zones humides sont identifiées et délimitées afin de permettre leur pérennisation. La zone d'extension de l'urbanisation Nord Ouest est concernée par la présence d'une zone humide. Celle-ci a été délimitée et est pour sa plus grande partie préservée par un zonage N, ce qui permet une protection renforcée et durable.

9. La protection de la ressource en eau

La station d'épuration de la commune a une capacité de 500 équivalents habitants. En 2022, 293 usagers étaient raccordés.

Le dossier ne présente pas d'analyse quant à la capacité de la station à recevoir de nouveaux raccordements liés à l'accueil de nouveaux habitants. De même des précisions méritent d'être apportées sur la réalisation d'un schéma directeur eaux usées et eaux pluviales pour répondre aux prescriptions du SCOT.

10. La prévention des risques

Les recommandations liées aux **risques** sont intégrées dans le PLU : Les risques qui concernent le territoire sont répertoriés dans le rapport de présentation, les dispositions à prendre concernant ces risques sont présentées en annexe.

Le règlement et les OAP incitent à la mise en place d'aires de stationnement perméables et à une gestion intégrée des eaux pluviales dans les projets d'aménagement.

11. Le développement de l'économie circulaire

Le développement de l'**économie circulaire** est également pris en compte dans le PLU, notamment au travers du zonage Ae (STECAL) dédié à la déchetterie.

12. La construction d'une organisation lisible des sites d'activités

Concernant l'**activité économique**, dans une logique de mixité fonctionnelle, le règlement du bourg (UA et UB) autorise certaines activités, sous réserve de ne pas produire de nuisances pour l'habitat : activités des secteurs secondaires et tertiaires de type industrielles, entrepôts ou bureau, activités de commerces et de services.

Une stratégie foncière d'accueil a été définie à l'échelle de l'agglomération (Schéma prospectif du foncier économique SPFE) et a permis d'évaluer et de localiser le besoin en foncier pour les 10 prochaines années à l'échelle de l'agglomération. Aucune zone ne concerne la commune de Thorigny.

13. Favoriser les centres urbains pour l'accueil des activités commerciales et artisanales et encadrer le développement des zones commerciales

Aucune nouvelle zone commerciale n'est prévue dans le PLU comme le prescrit le SCOT.

Le PLU prévoit d'autoriser les commerces dans la zone UA et UB, ce qui répond aux objectifs du SCOT. Le règlement gagnerait à préciser que dans les autres zones notamment en 1AUB et Ah, le commerce de détail est interdit.

La protection des linéaires commerciaux permettrait de renforcer l'engagement de la commune en faveur du maintien du commerce de proximité dans le cœur de vie du bourg en cohérence avec les prescriptions du SCOT.

14. Conforter l'agriculture

Concernant l'**activité agricole**, le PLU présente une analyse des impacts de la zone 1AUB sur l'activité agricole et met en évidence les possibilités qui s'offrent en matière de compensation.

15. Accompagner la croissance démographique, garantir la mixité sociale

Concernant la **croissance démographique et la production de logements**, le PLU fixe un objectif global de croissance démographique à + 1.8 %/an et prévoit la construction de 13 logements par an, ce qui participe à l'objectif fixé par le SCOT de produire 820 à 930 logements par an sur La Roche-sur-Yon Agglomération.

Le PLU ne fixe pas d'objectif chiffré en terme de logements aidés (location ou accession sociale), pour autant le PLH 2023-2028 fixe un objectif pour la commune de Thorigny de réaliser 11 logements locatifs sociaux. Le SCOT prévoit une production sur La Roche-sur-Yon Agglomération de 3000 à 3500 logements locatifs sociaux sur 15 ans soit 200 à 230 logements/an.

En 2022, la commune comportait près de 7% de logements sociaux. Bien que le PLU ne fixe pas d'objectif chiffré pour les 10 ans qui viennent, certaines opérations en cours et projetées sur la commune sont portées par des bailleurs sociaux, ce qui contribuera à la production de logement social.

Les objectifs de production de logements sont fixés dans les OAP, ce qui garantit l'atteinte des objectifs.

16. La mobilité pour tous

Une partie du développement prévu par le PLU se concentre dans la zone de proximité du centre urbain (5 minutes à pied).

Pour la zone d'extension secteur Nord Ouest, l'OAP gagnerait à prévoir les dispositions permettant le raccordement piéton et cyclable au réseau existant, d'autant que le cheminement existant à l'est et identifié comme liaison piétonne fonctionnelle dans le rapport de présentation, sera utilisé pour la desserte motorisée. Une solution alternative sera à rechercher pour contribuer à l'objectif du SCOT de renforcer les proximités et de limiter les déplacements motorisés en faveur des déplacements doux.

Sur le doublement des déplacements en mode actif, l'augmentation de la part des modes partagés et la stabilisation du nombre de déplacements individuels motorisés, plusieurs mesures sont mises en place :

- La mise en place d'un emplacement réservé pour création d'une liaison entre les futurs quartiers la Belle Entrée et rue du Patureau
- La protection de certains cheminements doux au titre de l'article L.151-23, les cheminements situés au Nord du bourg et reliant le village de la Métrière mériteraient ce type de protection.

17. Un territoire à énergie positive pour la croissance verte

Le PLU prend en compte les enjeux du **territoire à énergie positive pour la croissance verte**. Il intègre les objectifs du PCAET de La Roche-sur-Yon Agglomération adopté le 29/09/2022, lui-même compatible avec le SCOT.

Le PADD aborde la sobriété énergétique dans le cadre des aménagements urbains et particulièrement sur les bâtiments et le développement de la production d'énergie renouvelable.

Le règlement autorise les dispositifs de transport, production et distribution d'énergie renouvelable en zone A et N. Il prévoit des dispositions favorisant la mise en œuvre des dispositifs sur toiture (toiture végétalisée, photovoltaïque, isolation thermique).

L'ensemble de ces dispositions sont cohérentes avec les objectifs du SCOT. Le dossier devra être complété par une analyse de la manière dont le PLU prend en compte les objectifs du PCAET.

Après discussion et délibération :

Vu les articles L.153-16 et suivants du Code de l'Urbanisme,
Vu la délibération du Comité Syndical du 6/02/2020 approuvant le SCoT du Pays Yon et Vie,
Vu la notification du projet d'arrêt du PLU de Thorigny, reçue le 28 juin 2024,

Considérant qu'aucun élément n'est de nature à compromettre la mise en œuvre du SCOT tel qu'il existe aujourd'hui et en l'état d'avancement des mises en compatibilité des PLU sur le territoire de l'agglomération,

DELIBERATION

Le Comité Syndical décide :

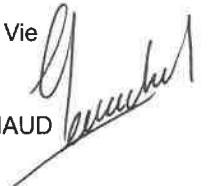
- D'émettre un avis favorable sur la compatibilité du dossier de PLU arrêté de Thorigny avec le SCoT opposable du Pays Yon et Vie
- D'attirer l'attention sur les objectifs de la loi climat et résilience qui seront à traduire dans le SCOT et dans les PLU et qui invitent dès à présent à mobiliser préférentiellement les espaces autres que les espaces Naturels Agricoles et Forestiers et à optimiser au maximum les consommations foncières (densités accrues, renouvellement urbain, intensification des usages, particulièrement dans les centralités)
- De s'appuyer sur les différentes suggestions relevées dans l'analyse pour adapter le cas échéant les pièces du PLU afin de renforcer sa compatibilité avec les objectifs du SCoT
- De proposer les corrections d'erreurs matérielles ou ajustements relevés dans l'analyse et/ou annexés à la délibération
- D'autoriser Monsieur le Président à signer tous les documents liés et nécessaires à la mise en œuvre de cette délibération.

La présente délibération est sans incidence financière.

Le Comité Syndical, après en avoir délibéré, adopte cette délibération à l'unanimité.

Le Vice-Président du Syndicat Mixte
du Pays Yon et Vie

Thierry GANACHAUD



ANNEXE à la délibération n° 1 du 26/09/2024

Avis sur le PLU arrêté de Thorigny

Ajustements ou correction d'erreurs matérielles à apporter avant approbation du PLU

- Rapport de présentation page 12 : Reprendre le paragraphe sur l'arrêté préfectoral créant le périmètre du SCOT et la dernière révision du SCOT approuvée le 11 février 2020
- Rapport de présentation page 24 : Mettre à jour la phrase « Un schéma directeur communautaire des eaux pluviales devrait être engagé en 2018-2019 »
- Rapport de présentation page 102 : Corriger la numérotation des gisements
- Rapport de présentation page 166 : les commentaires à droite du schéma ne sont pas explicites, à supprimer ?
- Rapport de présentation page 212 : corriger dans le paragraphe 4.1.2 « Les principes d'aménagement de la zone U... »