

Direction Aménagement Urbanisme Habitat Hébergement  
Service Planification et Politique Foncière

Référence : 2024 / 192

Affaire suivie par : Nathalie MONJARET  
Tél. 02 51 47 47 51  
nathalie.monjaret@larochesuryon.fr

Monsieur le Préfet de la Vendée  
Préfecture  
29 rue Delille  
85922 LA ROCHE-SUR-YON CEDEX 9

Objet : Mémoire en réponse aux observations émises sur  
le projet du PLU de Thorigny

La Roche-sur-Yon, le 28/10/2024

Monsieur le Préfet,

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Thorigny, je vous ai adressé pour avis le projet de PLU arrêté par délibération du 12 juin 2024.

Par courriel en date du 27 septembre 2024, vous m'avez transmis votre avis, favorable, assorti de quelques observations, et je vous en remercie.

Même si le présent courrier n'a pas pour objectif de répondre à toutes vos remarques, je tiens d'ores et déjà à vous apporter quelques précisions, avant l'ouverture de l'enquête publique.

Comme vous l'avez soulevé dans votre avis, le PLU n'a pas fait l'objet d'une actualisation complète des données. En effet, même si la procédure engagée en 2021 par la commune de Thorigny était une révision générale au regard de l'objectif affiché de transférer une zone à urbaniser, il n'en demeure pas moins que le PLU était récent (approbation en 2018) et que la ligne de conduite était de reprendre une grande part des éléments du PLU en vigueur, afin d'être dans la continuité de celui-ci. De fait, les projections démographiques affichent une évolution poursuivant l'ambition politique de 2018. Certaines données ont été actualisées, en raison de l'évolution de la législation et des documents supra-communaux ou communautaires (consommation foncière, gisements fonciers, densité notamment), mais le diagnostic n'a pas été retravaillé dans son intégralité. C'est pourquoi les éléments du diagnostic agricole sont les mêmes que ceux de 2018. Les données Agreste 2020 pourront toutefois être intégrées avant l'approbation du PLU.

Le projet de PLU s'est attaché à répondre au mieux aux objectifs du futur PLH, mais en effet, les OAP n'indiquent pas de programmation chiffrée de logements aidés. Ce point, ainsi que le contenu global des principes d'aménagement des OAP seront rediscutés avec le comité de pilotage avant l'approbation du PLU.

Sur la question de la programmation du secteur d'extension urbaine, l'OAP mentionne un aménagement en deux phases, mais sans temporalité. Ce point pourra être précisé après échanges avec les élus.

J'ai bien pris note de vos observations relatives à la défense extérieure contre l'incendie. Le rapport de présentation comporte des cartographies de localisation des points de défense contre les incendies, mais sans indication sur les débits et distances. Ce sujet pourra être approfondi en vue de l'approbation du PLU.

Sur la réglementation des STECAL, les règles constructives ont été élaborées en cohérence avec les PLU des communes environnantes, et dans l'optique de permettre la constructibilité dans des secteurs contraints, tout en maintenant une certaine perméabilité. Toutefois, s'agissant de surfaces potentiellement conséquentes, le coefficient d'emprise au sol des secteurs Ah et Ae pourra être revu à la baisse, sous réserve d'un avis favorable du comité de pilotage. Quant au STECAL NL, le règlement encadre l'emprise au sol à travers une surface de 50 m<sup>2</sup> maximum.

Concernant les risques, il est à noter que le secteur d'urbanisation 1AUB et l'OAP inhérente qui sont inscrits à proximité de la ligne haute tension, sur le PLU en vigueur, ont été supprimés du futur document d'urbanisme. Aucune construction ne sera donc réalisée à proximité.

Sur le sujet du radon, une information sera ajoutée au règlement du PLU.

En réponse à votre observation sur la démarche d'identification de zones d'accélération des EnR, l'Agglomération mène actuellement une étude permettant d'identifier les secteurs propices à leur accélération des EnR. Le PLU sera modifié lorsque le Préfet de Région aura entériné les propositions. Les pages 140 et 141 du rapport de présentation sont consacrées à la transition énergétique. La démarche pourrait y être plus explicitée.

Vos suggestions concernant les logements de fonction des exploitants agricoles seront soumises à l'avis du comité de pilotage.

Je vous informe également que le zonage d'assainissement sera révisé, mais la temporalité sera différente de celle du PLU, d'autant qu'il englobera également les modifications d'autres communes de l'Agglomération.

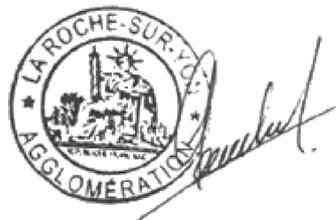
Enfin, je vous informe que des compléments pourront globalement être apportés au PLU sur les autres sujets mentionnés dans votre avis, après consultation du comité de pilotage qui statuera sur toutes les observations avant l'approbation du document.

Je vous prie de croire, Monsieur le Préfet, à l'assurance de mes respectueuses salutations.

Signé numériquement le 28/10/2024

par Ganachaud Thierry

5ème Vice-Président Aménagement du territoire, Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)



Direction Aménagement Urbanisme Habitat Hébergement  
Service Planification et Politique Foncière

Référence : 2024 / 193

Affaire suivie par : Nathalie MONJARET  
Tél. 02 51 47 47 51  
nathalie.monjaret@larochesuryon.fr

Monsieur le Préfet de la Vendée  
Préfecture  
A l'attention de la DDTM, secrétariat de  
la CDPENAF  
29 rue Delille  
85922 LA ROCHE-SUR-YON CEDEX 9

Objet : Mémoire en réponse aux observations émises sur  
le projet du PLU de Thorigny

La Roche-sur-Yon, le 28/10/2024

Monsieur le Préfet,

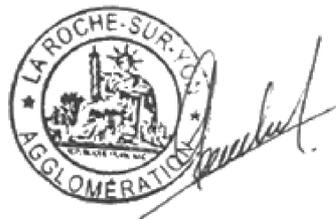
Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Thorigny, je vous ai adressé pour avis le projet de PLU arrêté par délibération du 12 juin 2024.

Suite à la commission de la CDPENAF du 11 septembre 2024, vous m'avez transmis votre avis, favorable, sous réserve de précisions apportées sur les règles constructives des STECAL.

Comme évoqué en séance, je vous confirme que les règles constructives ont été élaborées en cohérence avec les PLU des communes environnantes, et dans l'optique de permettre la constructibilité dans des secteurs contraints, tout en maintenant une certaine perméabilité. Toutefois, s'agissant de surfaces potentiellement conséquentes, le coefficient d'emprise au sol des secteurs Ah et Ae pourra être revu à la baisse, sous réserve d'un avis favorable du comité de pilotage. Quant au STECAL NL, le règlement encadre l'emprise au sol à travers une surface de 50 m<sup>2</sup> maximum.

Vous remerciant pour votre confiance, je vous prie de croire, Monsieur le Préfet, à l'assurance de mes respectueuses salutations.

Signé numériquement le 28/10/2024  
par Ganachaud Thierry  
5ème Vice-Président Aménagement du territoire, Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)



Direction Aménagement Urbanisme Habitat Hébergement  
Service Planification et Politique Foncière

Référence : 2024 / 197

Affaire suivie par : Nathalie MONJARET  
Tél. 02 51 47 47 51  
nathalie.monjaret@larochesuryon.fr

Monsieur le Président  
de la Chambre d'Agriculture de la  
Vendée  
Maison de l'Agriculture  
21 boulevard Réaumur  
85013 LA ROCHE-SUR-YON CEDEX

Objet : Mémoire en réponse aux observations émises sur  
le projet du PLU de Thorigny

La Roche-sur-Yon, le 28/10/2024

Monsieur le Président,

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Thorigny, je vous ai adressé pour avis le projet de PLU arrêté par délibération du 12 juin 2024.

Par courriel en date du 24 septembre 2024, vous m'avez transmis votre avis, favorable, assorti d'observations et conditions, et je vous en remercie.

Même si le présent courrier n'a pas pour objectif de répondre à toutes vos remarques, je tiens d'ores et déjà à vous apporter quelques précisions, avant l'ouverture de l'enquête publique.

J'ai bien pris note de votre demande de modification du zonage de l'ancienne zone 2AU. Le classement en zone N se justifie par la volonté politique de renforcer la continuité écologique du bourg à travers la préservation de la vallée des Treilles. Ce classement n'empêche pas l'exploitation des terres. Ce point sera toutefois soumis à l'avis du comité de pilotage.

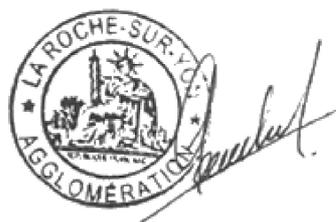
Je prends également note de votre demande concernant le traitement du parking du complexe sportif, dans le cas où le projet serait réalisé.

Sur la question des haies, je tiens à vous indiquer que le projet de PLU reprend l'inventaire de 2018, sans modification.

Enfin, je vous informe que le comité de pilotage sera consulté également sur vos observations réglementaires avant l'approbation du document.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes respectueuses salutations.

Signé numériquement le 28/10/2024  
par Ganachaud Thierry  
5ème Vice-Président Aménagement du territoire, Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)



Direction Aménagement Urbanisme Habitat Hébergement  
Service Planification et Politique Foncière

Référence : 2024 / 198

Affaire suivie par : Nathalie MONJARET  
Tél. 02 51 47 47 51  
nathalie.monjaret@larochesuryon.fr

Monsieur le Président  
du Syndicat du Pays Yon et Vie  
Place du Théâtre  
85000 LA ROCHE-SUR-YON

Objet : Mémoire en réponse aux observations émises sur  
le projet du PLU de Thorigny

La Roche-sur-Yon, le 28/10/2024

Monsieur le Président,

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Thorigny, je vous ai adressé pour avis le projet de PLU arrêté par délibération du 12 juin 2024.

Par courriel en date du 17 octobre 2024, vous m'avez transmis votre avis, favorable, assorti d'observations, et je vous en remercie.

Avant l'ouverture de l'enquête publique, je souhaitais vous informer que j'ai pris bonne note du point de vigilance concernant la nécessité de mobiliser et densifier les espaces disponibles en enveloppe urbaine avant de s'engager dans la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, et également de votre observation concernant la préservation des boisements à travers l'OAP thématique.

Le dossier sera complété sur le sujet du traitement des eaux usées et des eaux pluviales.

Sur la question de la régulation du commerce, je tiens à vous indiquer que l'Agglomération est engagée dans un schéma de développement commercial intercommunal dont la stratégie devrait être approuvée fin 2024 ou début 2025. Celle-ci sera alors traduite dans les documents d'urbanisme. Aussi, dans l'attente, vos observations seront soumises au comité de pilotage qui statuera sur la réglementation du commerce avant l'approbation du PLU.

J'entends complètement votre proposition d'amélioration des mobilités douces sur le secteur d'extension urbaine. L'affichage des liaisons existantes est en effet à ajouter sur le schéma d'OAP afin de démontrer que le principe de liaison à créer n'est que la continuité de l'existant.

Vous soulevez également l'absence de chapitre dédié à l'articulation du PLU avec le PCAET exposant la façon dont le projet répond aux objectifs climat, air et énergie. Cette analyse sera ajoutée au projet de PLU avant son approbation.

Enfin, je prends note des ajustements ou corrections d'erreurs matérielles à apporter au rapport de présentation, et vous remercie pour votre vigilance.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes respectueuses salutations.

Signé numériquement le 28/10/2024

par Ganachaud Thierry

5ème Vice-Président Aménagement du territoire, Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)





Direction Aménagement Urbanisme  
Habitat et Hébergement  
Service Planification et Politique  
Foncière

N/Réf. : NM 2024 / 199  
Affaire suivie par : Nathalie MONJARET  
nathalie.monjaret@larochesuryon.fr  
Tél. 02 51 47 47 51

DREAL des Pays de la Loire  
A l'attention de Monsieur le Président de la  
MRAe  
SCTE/DEE  
5 rue Françoise Giroud  
CS 16326  
44263 NANTES CEDEX 2

Objet : Mémoire en réponse aux observations  
émises sur le projet du PLU de Thorigny

La Roche-sur-Yon, le 28/10/2024

Monsieur le Président,

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Thorigny, je vous ai adressé pour avis le projet de PLU arrêté par délibération du 12 juin 2024.

Par courriel en date du 27 septembre 2024, vous m'avez transmis votre avis délibéré assorti d'observations, et je vous en remercie.

Même si le présent courrier n'a pas pour objectif de répondre à toutes vos remarques, je tiens d'ores et déjà à vous apporter quelques précisions, avant l'ouverture de l'enquête publique.

Comme vous l'avez soulevé dans la synthèse de votre avis, même si la procédure engagée en 2021 par la commune de Thorigny était une révision générale au regard de l'objectif affiché de transférer une zone à urbaniser, il n'en demeure pas moins que le PLU était récent (approbation en 2018) et que la ligne de conduite était de reprendre une grande part des éléments du PLU en vigueur, afin d'être dans la continuité de celui-ci. De fait, les projections démographiques affichent une évolution poursuivant l'ambition politique de 2018.

Certaines données ont été actualisées, en raison de l'évolution de la législation et des documents supra-communautaires ou communautaires (consommation foncière, gisements fonciers, densité notamment), mais le diagnostic n'a pas été retravaillé dans son intégralité. C'est pourquoi les éléments du diagnostic agricole sont les mêmes que ceux de 2018. Les données Agreste 2020 pourront toutefois être intégrées avant l'approbation du PLU.

Quant à vos observations relatives à la limitation de la consommation d'espaces NAF à l'horizon 2031 puis de l'artificialisation entre 2031 et 2033, je tiens à souligner que le futur PLU respecte bien l'objectif de réduction de 50 % par rapport à la décennie précédente, et qu'il n'ira pas au-delà de l'enveloppe allouée. En page 114 du rapport de présentation, il est indiqué que le projet de parking, même s'il concerne une parcelle de 5 600 m<sup>2</sup>, ne devra être réalisé que sur une partie ne dépassant pas 3 700 m<sup>2</sup> afin de respecter les objectifs de consommation foncière.

Toutefois, une marge de 4 800 m<sup>2</sup> pourrait être acceptable, correspondant au potentiel des années 2032 et 2033, non inclus dans le projet de PLU en raison de la surface minimale sur 2 années supplémentaires de consommation.

Concernant votre observation relative au zonage d'assainissement collectif, le périmètre figure bien sur les cartographies des pages 25 et 26 du rapport présentation, mais n'est pas indiqué dans la légende. Cette erreur sera rectifiée dans le document approuvé. Il est à noter qu'une révision du zonage d'assainissement communautaire sera engagée pour prendre en compte les évolutions liées aux PLU récemment approuvés ou à venir.

En ce qui concerne votre observation sur le risque de mitage lié aux évolutions autorisées des maisons en zone agricole, s'agissant de constructions existantes et de parcelles sans usage agricole, l'atteinte aux espaces agricoles est nulle. En effet, il existe un risque qu'une construction ait bénéficié d'une extension entre 2018 et 2024, et puisse à nouveau en bénéficier, mais celui-ci est toutefois minime. Une réflexion pourra être menée dans le cadre de l'élaboration du futur PLUi, pour éventuellement encadrer ces situations par un coefficient d'emprise au sol. La gestion des piscines fera également partie des questionnements.

Je prends note de l'absence de données sur la faune et la flore éventuellement présentes sur le site d'extension urbaine en entrée de bourg notamment, et d'informations sur l'articulation entre le futur PLU et le PCAET, ainsi que le besoin de compléter le résumé non technique de l'évaluation environnementale. La collectivité s'attachera à apporter des compléments dans la mesure du possible. L'OAP nord-ouest sera également réexaminée par le comité de pilotage au regard de la trame verte et bleue, avant l'approbation du PLU.

Vous soulignez des marges de progrès possibles dans la mise en œuvre du PCAET, notamment en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de consommations énergétiques, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation au changement climatique.

Quelques actions en matière de stockage carbone figurent au PLU, même si elles ne sont pas décrites en tant que telles : identification des haies, des boisements et des alignements d'arbres au PLU, compensation paysagère en cas d'arrachage, préservation des zones agricoles (prairies stockant le carbone). Cela va dans le sens du projet 100 000 arbres de l'Agglomération à l'horizon 2026.

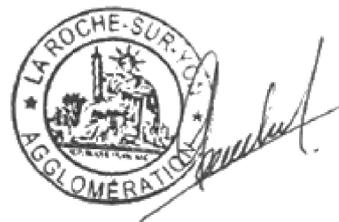
De plus, l'Agglomération mène actuellement une étude permettant d'identifier les secteurs propices à l'accélération des EnR. Le PLU sera modifié lorsque le Préfet de Région aura entériné les propositions.

Restant à votre disposition, veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Signé numériquement le 28/10/2024

par Ganachaud Thierry

5ème Vice-Président Aménagement du territoire, Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)



Direction Aménagement Urbanisme Habitat Hébergement  
Service Planification et Politique Foncière

Référence : 2024 / 195

Affaire suivie par : Nathalie MONJARET  
Tél. 02 51 47 47 51  
nathalie.monjaret@larochesuryon.fr

Monsieur le Directeur  
du Centre National de la Propriété  
Forestière  
Délégation des Pays de la Loire  
36 avenue de la Bouvardière  
44800 SAINT HERBLAIN

Objet : Mémoire en réponse aux observations émises sur  
le projet du PLU de Thorigny

La Roche-sur-Yon, le 28/10/2024

Monsieur le Directeur,

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Thorigny, je vous ai adressé pour avis le projet de PLU arrêté par délibération du 12 juin 2024.

Par courrier en date du 5 août 2024, vous m'avez transmis votre avis, favorable, assorti de quelques observations, et je vous en remercie.

Avant l'ouverture de l'enquête publique, je souhaitais vous apporter quelques précisions.

En réponse à votre observation sur l'absence de prise en compte des documents de gestion durable et des dispositions favorables à l'exploitation forestière dans le PADD et les OAP, je vous informe que le PLU a pris en compte les objectifs du Code de l'Urbanisme à travers l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme. En effet, le PADD comporte un objectif visant à "*préserver et valoriser les éléments paysagers (arbres, haies, boisements, mares, étangs, etc)*".

Cet objectif du PADD se traduit dans les documents du PLU à travers des dispositions réglementaires écrites et graphiques en faveur de la préservation des arbres et boisements (zonage naturel, protection Loi Paysages).

Globalement, le projet de PLU s'est attaché à préserver les éléments paysagers d'intérêt (haies, boisements, alignements d'arbres) et à maintenir les actions menées par la commune en faveur de la biodiversité, notamment la mise en valeur de la vallée des Treilles. L'Agglomération est également engagée dans le projet 100 000 arbres auquel participent toutes les communes membres. Ainsi, le projet de PLU a entériné le travail mené au quotidien par la collectivité et l'EPCI en faveur de la biodiversité et de la protection de la nature.

Vous soulignez également la faible prise en compte de la gestion économique des forêts. Si celle-ci n'est pas un objectif du Code de l'Urbanisme, la réglementation prévue au PLU permet toutefois l'entretien et l'abattage des boisements, même protégés, et n'empêche pas leur gestion durable.

Je vous informe que des compléments pourront éventuellement être apportés au PLU, après consultation du comité de pilotage qui statuera sur toutes les observations avant l'approbation du document.

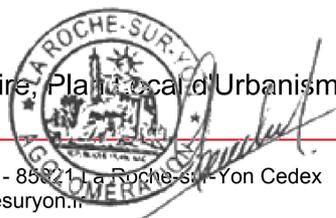
Pour votre information, l'Agglomération est engagée dans l'élaboration d'un PLU intercommunal, qui s'attachera à concilier de façon plus lisible la préservation des éléments paysagers avec les enjeux économiques. Une rencontre spécifique pourrait être organisée afin d'échanger sur ce sujet.

Je vous prie de croire, Monsieur le Directeur, à l'assurance de mes respectueuses salutations.

Signé numériquement le 28/10/2024

par Ganachaud Thierry

5ème Vice-Président Aménagement du territoire, Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)



Direction Aménagement Urbanisme Habitat Hébergement  
Service Planification et Politique Foncière

Référence : 2024 / 194

Affaire suivie par : Nathalie MONJARET  
Tél. 02 51 47 47 51  
nathalie.monjaret@larochesuryon.fr

Monsieur le Président  
de la Chambre des Métiers  
35 rue Sarah Bernhardt  
BP 75  
85002 LA ROCHE-SUR-YON CEDEX

Objet : Mémoire en réponse aux observations émises sur  
le projet du PLU de Thorigny

La Roche-sur-Yon, le 28/10/2024

Monsieur le Président,

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Thorigny, je vous ai adressé pour avis le projet de PLU arrêté par délibération du 12 juin 2024.

Par courrier en date du 6 septembre 2024, vous m'avez transmis votre avis, favorable, assorti de quelques observations, et je vous en remercie.

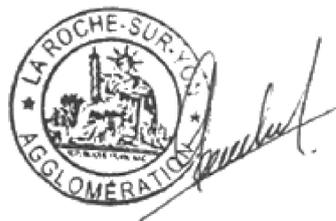
Avant l'ouverture de l'enquête publique, je souhaitais vous informer que j'ai pris bonne note du point de vigilance concernant le maintien des activités artisanales dans les hameaux. Les activités potentiellement présentes dans les deux villages constructibles (La Métrière et La Combe) pourront faire l'objet d'extensions de leurs bâtiments.

Le projet de PLU ne comporte pas de STECAL à vocation économique (micro zonages dédiés). Néanmoins, la zone agricole n'empêche pas le maintien de toute activité artisanale existante, sans toutefois autoriser de possibilité d'extension.

Enfin, le diagnostic sera actualisé avant l'approbation du PLU pour prendre en compte les informations que vous m'avez transmises sur la nature, le poids et la localisation des entreprises artisanales.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes respectueuses salutations.

Signé numériquement le 28/10/2024  
par Ganachaud Thierry  
5ème Vice-Président Aménagement du territoire, Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)



Direction Aménagement Urbanisme Habitat Hébergement  
Service Planification et Politique Foncière

Référence : 2024 / 196

Affaire suivie par : Nathalie MONJARET  
Tél. 02 51 47 47 51  
nathalie.monjaret@larochesuryon.fr

Objet : Mémoire en réponse aux observations émises sur  
le projet du PLU de Thorigny

Monsieur le Président  
du Conseil Départemental de la Vendée  
Direction des routes, des mobilités et de  
l'habitat  
Service Habitat  
40 rue Foch  
85923 LA ROCHE-SUR-YON CEDEX

La Roche-sur-Yon, le 28/10/2024

Monsieur le Président,

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Thorigny, je vous ai adressé pour avis le projet de PLU arrêté par délibération du 12 juin 2024.

Par courrier en date du 6 septembre 2024, vous m'avez transmis votre avis, favorable, et je vous en remercie.

Je vous confirme que le projet de PLU s'est attaché à prendre en compte les dispositions du règlement départemental de voirie.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes respectueuses salutations.

Signé numériquement le 28/10/2024  
par Ganachaud Thierry  
5ème Vice-Président Aménagement du territoire, Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)

