



Direction Territoires
Pôle Aménagement - Urbanisme

La Roche-sur-Yon Agglomération

Monsieur le Président
Hôtel de ville et d'agglomération
Place du Théâtre
BP 829
85021 La Roche sur Yon

La Roche-sur-Yon, le 23 septembre 2024

**Chambre d'agriculture
de la Vendée**

21 boulevard Réaumur
85013 La Roche-sur-Yon Cedex
Tél : 02 51 36 84 44
territoire@vendee.chambagri.fr
www.agri85.fr

Affaire suivie par : Natacha JEANNEAU (Tél : 02.51.36.83.07)
N/réf. : CA/NJ

Objet : Avis sur le projet de PLU de Thorigny - Consultation des Personnes Publiques Associées

Monsieur le Président,

Conformément aux dispositions de l'article L.153-16 et R153-6 du Code de l'Urbanisme, vous nous avez transmis, pour avis, **le projet de PLU de la commune de Thorigny arrêté par le bureau communautaire en date du 12 juin 2024**. Nous vous communiquons par le présent courrier les observations de la profession agricole que représente notre organisme consulaire, ainsi que notre avis à la suite de la réception de votre courrier en date du 4 juillet 2024.

Sur les perspectives d'évolution sur le territoire, les élus de la Chambre d'agriculture attendent au regard de la réduction de la consommation des espaces agricoles que soient justifiés les besoins, soient optimisées et consommées en priorité les potentialités dans le cadre du renouvellement urbain, des dents creuses, friches industrielles... et qu'un travail de densification soit réalisé et ceci avant l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser dans l'objectif :

- d'éviter les impacts des projets sur l'activité agricole,
- de réduire les impacts agricoles qui n'ont pu être évités,
- enfin et en dernier ressort, de compenser les impacts sur l'agriculture.

1) Prévisions démographiques et habitat :

Les besoins doivent être justifiés avec un scénario de développement cohérent et argumenté sur 10 ans avec une estimation en priorité du potentiel en renouvellement urbain, des dents creuses, des changements de destination et enfin des surfaces agricoles impactées pour les secteurs en extension.

Le PLU prévoit une croissance de **+ 1.8%/an à horizon 2034**, pour atteindre 1500 habitants en 2034, contre +0.3%/an entre 2014-2020.

Cet objectif nécessitera la **production de 13 logements/an jusqu'en 2034 soit 130 logements** sur la durée du PLU

- **84 logements en densification y compris l'identification du bâti de caractère soit 64% des besoins en logement dont :**
 - **74 logements retenus correspondant au potentiel identifié et mobilisable dans l'enveloppe urbaine** (dents creuses, renouvellement urbain, divisions parcellaires, logements vacants...) avec une densité moyenne de 25 logts/ha sur 3 ha.

- **21 bâtiments de caractère ont été identifiés mais seulement 4 rentreront dans le potentiel** en référence à la période précédente. Cette identification s'est faite en concertation avec la profession agricole.
- **STECAL Habitat** de 3.57 ha : La Combe et La Métrière pour un potentiel de **6 logements** représentant 0.29 ha
- **33 logements en extension urbaine** consommeront à terme **1.3 ha**. La densité moyenne en extension est estimée à 25 logts/ha.
OAP avec préservation de la zone humide qui devrait rester en pâturage.



Cette zone se substitue à l'ancienne zone 2AU du PLU en vigueur pour des raisons de continuité écologique (zone humide, topographie). Elle sera reclassée en zone N malgré un usage agricole. **Nous demandons que ce secteur soit classé en A et non en N en raison de son usage agricole.**

Pour l'habitat, la modération de la consommation d'espaces est estimée à -50% à l'horizon 2034 soit 4.35 ha contre 8.73 ha sur la période précédente 2011-2021.

2) Economie et équipements :

La commune a deux projets, un équipement sur 1051 m² et un parking pour le complexe sportif de 5600m². **Ce dernier imperméabilise la surface, nous demandons que ce parking reste en herbe avec la présence d'ombrière photovoltaïque.**

Le PLU prévoit 0.48 ha contre 0.97 ha sur la période précédente 2011-2021.

3) LES STECAL

STECAL Habitat AH de 3.57 ha : La Combe et La Métrière

STECAL Equipement AE de 0.9 ha correspondant à la déchetterie

STECAL Loisir NL de 7.27 ha : 1 terrain de motocross et 1 d'autocross existants

Ces 4 STECAL n'appelle pas d'observations de notre part.

4) Inventaire des haies bocagères

Cet inventaire nous interpelle, une explication est attendue et un travail de fond et de communication devront être réalisés.

5) Concernant le règlement écrit de la zone A et N

- **Dispositions générales :**

P7 : « *Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, conformément à l'article L.111-15 du Code de Urbanisme* »

Ce point est à repréciser en zone agricole et naturel puisqu'au regard de la modération de consommation du foncier, des exploitations agricoles vont être amenées à démolir pour reconstruire en lieu et place de bâtiments démolis mais pas forcément reconstruits sur une surface identique.

Nous demandons que ce point soit rajouté dans le règlement de la zone A et N qui va dans le sens de la modération de l'espace.

P12 : Règlement de voirie départemental, nous demandons qu'en référence à la loi Barnier soit rajouté que les bâtiments agricoles ne sont pas concernés par les distances de recul.

Quelles sont les marges de recul, vis-à-vis des différentes voiries, d'implantation de nouveaux bâtiments agricoles évoquées en zone A et N ?

- **Règlement de la zone A :**

P31 : « *En cas de sinistre, la reconstruction d'un bâtiment à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme* ».

Nous réitérons notre demande ci-dessus pour permettre la modération de l'espace en autorisant la démolition-reconstruction sur des surfaces différentes »

P 31 : « Les CUMA devront être implantées dans un rayon maximum de 100 m autour d'un siège d'exploitation agricole. »

Nous demandons le retrait des 100 mètres de distance.

- **Règlement de la zone N :** nous demandons que les exhaussements et affouillements liés à l'activité agricole soient autorisés.

Nous sommes favorables à votre projet de PLU à la condition que nos observations soient prises en compte.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

**LE PRÉSIDENT,
Eric COUTAND.**

