

**Mémoire en réponse au
Procès-Verbal de synthèse**
sur l'enquête publique relative à la
Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Thorigny (85).

La Roche-sur-Yon Agglomération
Place du Théâtre
85 La Roche-sur-Yon.

A l'attention de Monsieur le Président ou de son représentant.

Monsieur,

Ce procès-verbal de synthèse, remis en main propre avec échanges, est établi en application de l'article R123-18 du Code de l'environnement dont extrait ci-dessous :

« Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse... Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations... ».

De même, l'article 6 de l'arrêté d'organisation reprend ces mêmes dispositions.

Ce document et la rencontre ont pour but d'éclairer le porteur du projet sur le déroulement de l'enquête publique d'une part et d'autre part de lui rapporter les préoccupations, suggestions ou même contre-propositions remontées par le public ayant participé à l'enquête ainsi que les questionnements émanant du commissaire enquêteur.

Ainsi, sont déroulés les points ci-après :

- ✓ Au regard de l'arrêté d'organisation, le déroulement de l'enquête et son bilan.
- ✓ Les contributions déposées par le public et leurs analyses.
- ✓ Les avis de la MRAe et des organismes sollicités.

Mes questionnements sont repris dans le déroulement des rubriques ou en fin de ce document pour les autres sujets.

1. Le Bilan sur le déroulement de l'enquête publique, au regard de l'arrêté d'organisation.

1.1. La publicité

La publicité sur l'existence de cette enquête a été réelle au regard des constats que j'ai pu réaliser sur les 2 sites web, dans la commune et les parutions réglementaires dans la Presse.

En outre, l'attestation produite en fin d'enquête par le porteur du projet confirme les positionnements des avis en plusieurs endroits, en mairie et Agglomération.

A noter toutefois que, suite à un problème technique, la commune de Thorigny n'a pu mettre en ligne l'avis et l'arrêté que le 8 novembre. Personne n'a manifesté de réactions à ce titre d'autant que les affichages papier réglementaires étaient cependant réalisés.

1.2. Le dossier mis à l'enquête et sa consultation par le public

Le dossier d'enquête à destination du public était consultable, sous formats papier et dématérialisé, pendant toute l'enquête publique en mairie de Thorigny et sur son site web. La mairie avait également mis à disposition un PC dédié présentant ces mêmes éléments.

Le dossier a été enrichi au fur et à mesure des observations transmises par mail via l'adresse dédiée, répondant ainsi aux obligations réglementaires.

Mis à part 1 personne, personne ne serait venu consulter le dossier papier ou dématérialisé en mairie de Thorigny.

Pourtant le site de La Roche-sur-Yon Agglomération a comptabilisé une petite cinquantaine de visites sachant qu'il n'offrait que la possibilité de lire l'avis d'enquête et son arrêté.

1.3. Les permanences

Les 4 permanences totalisant 12 heures ont débordé pour 2 de 1 heure au total.

19 personnes, parmi lesquelles 2 couples dont l'un était accompagné, ont été reçues lors de ces permanences. 1 personne est venue 2 fois.

16 dépositions sur le registre pendant les permanences ont été recueillies.

1.4. Les supports pour recueillir les observations du public.

Présenté sous format papier en mairie, le registre permettait au public, après avoir pris connaissance du projet, de faire d'éventuelles dépositions écrites. En outre, la remise d'observation par courrier était possible au siège de l'enquête.

De même, le site de la mairie permettait de recevoir les dépositions par mail sous une adresse spécifique. Ces mails étaient par la suite repris dans une rubrique spécifique au fur et à mesure du déroulement de la procédure d'enquête.

1.5. Les éventuelles sollicitations du public envers La Roche-sur-Yon Agglomération.

L'arrêté d'organisation, en son article 9, communique les coordonnées du contact de l'intercommunalité pouvant être sollicité « pour des informations concernant l'enquête publique ».

Question du commissaire enquêteur :
Votre collectivité a-t 'elle été sollicitée ?

Réponse de La Roche-sur-Yon Agglomération.

L'Agglomération n'a pas été sollicitée sur l'organisation de l'enquête publique.

1.6. En conclusion, aux termes de cette enquête publique,

Je peux préciser que les prescriptions de l'arrêté d'organisation ont été respectées.
Aucun incident n'étant à signaler, il n'a pas été utile de prolonger cette enquête publique.

Les 2 collectivités, concernées par le déroulement de l'enquête et les permanences, ont collaboré avec le commissaire enquêteur avec disponibilité, efficacité et rapidité.

La salle mise à disposition pour les permanences était agréable et pourvue d'un accès PMR, ce malgré que ce soit une mairie provisoire en raison des travaux de réfection totale dans la titulaire.

La salle d'attente, se résumant au sas d'accueil, a pu être géré efficacement par le personnel, notamment lors de la dernière permanence.

Question du commissaire enquêteur :

Ce bilan sur le déroulement de cette enquête publique vous permet-t 'il d'émettre des commentaires, remarques ou d'autres réflexions ?

Réponse de La Roche-sur-Yon Agglomération.

Pas d'observation.

2. Les contributions déposées par le public et leurs analyses.

2.1 Les contributions

Je vous remets en annexe :

- ✓ La liste des déposants avec les références et supports de leurs dépositions
- ✓ Le tableau reprenant en condensé la totalité des contributions recueillies au cours de cette enquête publique.
- ✓ La copie des dépositions sur le registre, par lettre et mails. (en votre possession sur le registre)

Les données personnelles (adresses courriels, numéros de téléphone et adresses personnelles) ont été occultées. Aucune n'a été anonymisée puisqu'aucune demande n'a été faite en ce sens.

Ces dépositions ont été référencées par mes soins comme suit:

M xxx pour celles reçues par mail

R xxx pour celles inscrite sur le registre

L xxx pour celle reçue par courrier ou remise au siège de l'enquête

2.2 Les thèmes ressortant de ces dépositions du public et/ou d'association.

L'enquête a suscité des réactions puisque qu'elle a permis de recueillir 30 observations. A minorer cependant par 7 doublons et 1 triplon.

La boîte mails dédiée a dénombré 12 courriels mais, comme indiqué plus haut, la plupart sont à considérer comme venant en compléments de dépositions en permanences.

En rappel de ce qui a été précisé plus haut, mis à part 1 personne, personne ne serait venu consulter le dossier papier ou dématérialisé en mairie de Thorigny.

Pourtant le site de La Roche-sur-Yon Agglomération a comptabilisé une petite cinquantaine de visites sachant qu'il n'offrait que la possibilité de lire l'avis d'enquête et son arrêté.

Aucune association ne s'est manifestée.

Demande du commissaire enquêteur :

@ Thorigny

Avez-vous possibilité de produire ces éléments de consultations de votre site qui offrait la totalité du dossier et les mails déposés au fil de l'enquête ?

Réponse de la mairie.

L'article « Dossier d'enquête publique » a été consulté 193 fois.

Les remarques reçues par mail ont été consultées 114 fois

Le dossier a été consulté 67 fois.

Le tableau qui suit présente les thèmes abordés, avec leurs sous-thèmes, qui ressortent des différentes dépositions avec leurs références.

Y sont associés les avis apportés en tant que **Défavorables** ou comme **Propositions** à tout ou partie du projet. Les autres, sans repérage de couleur, sont considérés comme remarques et/ou interrogations.

Thèmes	Sous-thèmes	Les références des observations	Informations complémentaires
Les OAP			
Patureau		R5 / M12 / R25 / M29	
		M12	Calcul superficie ?
		M12	Accès unique ?
		M12	Projet de liaison douce en impasse ?
Belle Entrée		M20 / M22 /	Cf argumentations précises
Patureau et La Belle Entrée		R15 / R18 M23/ M24	Cf argumentations
<u>Points négatifs</u>		M9 / M22 / M23	Création d'îlots de chaleur Gestion des eaux de ruissellement ?
			L'évaluation environnementale rapporte les incidences du projet (artificialisation du sol, faune locale impactée, paysage modifié, écoulements des eaux pluviales, densification).
			Déévaluation valeur maison
STECAL La Métrière		R6	
		R26	Incompatibilité entre obligations de

		constructions et économie d'énergie
STECAL La Combe	R27	Confirmation de la constructibilité et des contraintes de la parcelle. L'autre parcelle exclue. (C1079 et 1080).
Remarques / corrections	M9	3 relais téléphoniques (et non 1) dans le périmètre des OAP
L'Emplacement Réserve		
Entre Patureau et Belle Entrée	R18 / M23	ER à l'emplacement de haie bocagère et fossé drainé + quelle utilité ?.
Le Puits Pélerin		
Demande de constructibilité	R1 / R2 / M10 / M11 / M13	Terrains constructibles avant 2018. Pourquoi pas un autre STECAL ? Pas de charges de la collectivité.
Les boisements et haies classées et les alignements d'arbres		
Boisement classé	R7	Refus le classement car empêche la gestion d'un parc d'ornement ...
Boisement non répertorié	M22	Secteur de la future OAP Belle Entrée
Erreurs sur repérages	R25	Des arbres abattus et des boisements mal cartographiés.
Les granges mutables		
demande	M11	
Refus	R7	Les 2 granges sont en usage d'exploitation
confirmation	M30	
Les bâtiments repérés		
Validation du non repérage	R4	
Refus du repérage	R7	Sur la parcelle D863.
Les Cheminements		
Chemin de randonnée	M30	Confirmation que ce chemin ne sera ni vendu ni obturé ?
Les Zones humides		
Quid des zones humides ...	M9	... dans la nouvelle extension en comparaison de 2028 ?
Possibilité de l'aménager en petit étang ?	M30	
La politique d'urbanisme		
Les objectifs de logements	M9	Freinés par des OAP contraignantes ?
Densification de 25 logements par hectare.	M22 / M23	Dénaturation du côté rural des petites communes.
Contestation des obligations	L21	
Déficit logements sociaux de LR Agglo	M12	... absorbé par les communes rurales qui deviendront des zones dortoirs
Rapport de la Cour régionale des comptes ...	M12 / M14	... a épinglé le déficit de logements sociaux de LR Agglo.
Le projet génère aussi des remarques :		
SCOT/PLU	M9	Préconisations de densification différentes entre ces 2 documents. Celles du SCOT davantage adaptées à la commune.
Zonage N à modifier	R17	pour bonne gestion et entretien
Construction impossible en zone A	R19	Pour un cabanon non agricole.

Construction en zone A possible	R28	D'une maison d'habitation selon information (pas de lien agricole)
Les autres remarques et/ou interrogations		
Inquiétudes	M9 / R18 / M22/ M23 / M24	sur le devenir de la commune (cité-dortoir, dénaturation du côté rural, ...) et la qualité de vie.
Le dossier dématérialisé	M9	Remarque supprimée.
Le dossier / plans non actualisés	M12	
L'atteinte au droit de propriété	R7	Pour le « visionnage vidéo » des immeubles.
Abandon de l'Arboretum sur parcelle AB311	R8	
Copil opaque	M9 (hors sujet)	
Les consultations pour informations et/ou modification		
En Permanences	R8 / R17	
Hors Permanence	R3	
Les propositions		
OAP Patureau,	M12	si accès par rue des Genêts, en parallèle voie douce, les haies seront sauvegardées
OAP Belle Entrée	M22	attention aux servitudes pour EU et EP.
OAP Patureau et Belle Entrée	M23	Cf art L152-3 du code urbanisme invoquant possibilité de limiter les hauteurs de constructions.
	M24	orienter le passage voiture par la rue des Genêts (sécurité impasse du Patureau)
Le Puits Pèlerin,	M10 / M11 / M13 / M23	Constructibilité sans charge pour la collectivité. Potentiel jeunesse et bus de transports
	M10	rajouter 1 STECAL aux 2 existantes.
Potentiel de constructions sur la parcelle AB311	R8 / M12 / M22 / M 23 / R25	
Potentiel de constructions sur d'autres parcelles	M23 / R 25	
Réalisations de constructions légères	R16 / L21	

Question du commissaire enquêteur :

Les différents thèmes et sous-thèmes synthétiques avec les références de leurs émetteurs repris plus haut vous permettent de reprendre les dépositions en détail afin de me livrer vos commentaires et compléments.

Ils sont attendus pour chacun des thèmes et possiblement au regard de chacun des sous-thèmes.

Réponses du porteur de projet.

OAP Belle Entrée / Patureau / Emplacement réservé / politique d'urbanisme :

L'optimisation foncière est désormais de rigueur si l'on veut pouvoir continuer à loger les Agglo-Yonnais, dans une période où la production de logements est déficitaire par rapport aux objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat, et où l'Agglomération rencontre des difficultés pour loger les salariés, les étudiants mais aussi des familles parfois logées dans des bâtiments insalubres ou trop étroits pour la composition familiale.

Même si cela remet en cause le modèle d'habitat vendéen, un effort collectif et individuel doit désormais être réalisé et accepté pour pouvoir répondre aux besoins en logements des Agglo-

Yonnais, se loger étant un des besoins fondamentaux de l'Homme.

Cet effort en matière de densification devra être accompagné d'une attention particulière à la qualité des programmes immobiliers proposés, notamment en matière de gestion de l'intimité pour les nouveaux habitants mais aussi pour les riverains, et une qualité des espaces publics et collectifs afin que chacun puisse disposer d'un cadre de vie agréable.

Par conséquent, encadrer des dents creuses par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) établissant une programmation en logements vise à ne pas galvauder le foncier constructible, se raréfiant désormais.

Mettre en place une OAP ne signifie pas que les propriétaires ne pourront plus jouir de leurs biens, ni qu'ils en seront dépossédés. A la lecture des observations émises pendant l'enquête, c'est bien cette crainte qui anime pourtant les Thorignais, tout autant qu'une potentielle dégradation de la qualité de vie.

Sur un secteur couvert par une OAP, si les propriétaires souhaitent céder leurs biens, le ou les futurs projets seront alors tenus de respecter la programmation et la densité prévues par l'OAP. Ces principes garantissent alors la possibilité d'accueillir de nouvelles familles sur la commune, et de ne pas laisser partir des surfaces conséquentes pour la construction d'une seule maison au milieu d'une parcelle par exemple.

L'Agglomération et la commune souhaitent donc maintenir les OAP sur les secteurs de la Belle Entrée et du Patureau, dans le cas où les terrains seraient mis en vente.

Il est à noter que le lotissement du Patureau est assez récent et a permis d'accueillir quelques ménages et/ou familles. Il paraît logique aujourd'hui de vouloir faire profiter également de la vie thorignaise à d'autres familles ou des jeunes s'installant, en prévoyant l'aménagement de terrains situés dans la continuité du lotissement.

Toutefois, l'OAP rue du Patureau sera corrigée pour préciser que deux propriétaires sont concernées par ce secteur, et non un seul.

Concernant la parcelle B 1139, environ 912 m² de surface de jardin ont été intégrés dans l'OAP. La surface globale de l'OAP est donc de 0,35 ha et non de 0,32 ha. Ce point sera également corrigé.

La question d'un accès via la rue des Genêts a été évoquée par plusieurs riverains dont les propriétaires de la parcelle n° 1140 précisant également la présence d'une haie de chênes d'intérêt non identifiée au PLU. C'est justement la présence de ces chênes qui a orienté les choix en matière d'accessibilité au site. Un accès via la rue des Genêts avait été écarté en raison de la présence des arbres. L'accessibilité globale du secteur (voitures, piétons, cycles) sera toutefois réétudiée avec les élus avant l'approbation du PLU.

Concernant les craintes de programmes immobiliers denses et de hauteur importante, les 2 OAP ne préconisent pas de hauteur. Le règlement autorise la réalisation de R+1+combles, mais cette hauteur n'est pas imposée sur les OAP.

A titre d'exemple, une opération d'habitat telle que les 5 logements réalisés par Vendée Habitat, rue des Genêts (logements groupés, hauteurs modulées en RDC et R+1) correspond à une densité de 27 logements par hectare. Cela démontre que la densité du PLH peut être réalisée, sans forcément intégrer des hauteurs importantes. Par ailleurs, la topographie en pente sur la rue des Genêts, comme sur la rue du Patureau, permet une modulation des hauteurs et une bonne intégration, limitant les nuisances visuelles.

L'habitat léger, comme proposé par un habitant, peut également être une réponse au manque de

logement et à l'artificialisation des sols. Ainsi, dans le cas où ces habitations (tiny house par exemple) ne disposeraient pas en permanence de moyens de mobilité propres, elles peuvent être assimilées au régime juridique actuel des « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » prévues à l'article R. 111-51 du code de l'urbanisme. Cette catégorie relève du « logement », sous-destination de « l'habitat ».

Dans ce cas, ces habitations légères sont autorisées en zone urbaine ou à urbaniser à vocation d'habitat.

Pour cela, elles doivent respecter les critères cumulatifs prévus : être destinées à de l'habitation, être occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an, ne pas avoir de fondations, disposer d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvoir être autonomes en matière de réseaux publics. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Enfin, la constructibilité de la parcelle AB 311, proposée par différents intervenants, a été étudiée dès l'élaboration du PLU en vigueur. Les résultats de cette analyse figurent au PLU en vigueur et ont été repris dans le projet de PLU (rapport de présentation, pages 167-168).

Le rapport précise : « La parcelle principale, cadastrée section AB n° 311, appartenant à la commune, il est apparu cohérent de l'intégrer dans l'étude des secteurs à ouvrir à l'urbanisation. En effet, son aménagement aurait permis d'achever l'urbanisation du bourg jusqu'au croisement des rues des Rosiers et des Sables.

Pour autant, compte tenu de la topographie du site, celui-ci comporte des contraintes en matière d'assainissement et représente un surcoût de viabilisation non négligeable pour la collectivité.

Par ailleurs, entouré par la zone naturelle, et bordé de haies d'intérêt classées au PLU, ce secteur bénéficie d'un environnement paysager qualitatif, sur lequel un aménagement aurait un impact paysager. Il est à noter que le site est visible depuis la RD 36, en provenance de Saint Florent-des-Bois. »

En conclusion, ce secteur avait été écarté « compte tenu des contraintes liées à l'assainissement, à la topographie, la présence de zone humide, à l'impact sur l'environnement paysager ou encore à la maîtrise foncière ».

Le projet d'arboretum concernant cette parcelle n'est pas abandonné, mais il ne fait pas partie des sujets prioritaires de la municipalité. Un chemin piétonnier y a été réalisé, bordé par la plantation d'une double haie.

OAP STECAL :

Les périmètres des STECAL sont constructibles, dans le respect du règlement du PLU et des OAP.

Les OAP de La Métrière et de La Combe répondent à une logique de maintien de l'esprit village. C'est pourquoi, afin de conserver la dominante d'implantation, et de la recréer sur les espaces non bâtis, un principe d'alignement a été intégré pour les nouvelles constructions et les opérations de renouvellement urbain.

Une solution intermédiaire peut certainement être trouvée par rapport au projet déposé par le propriétaire de la parcelle C 1359 à La Métrière, pour respecter les règles de l'OAP valorisant la trame urbaine de village et favoriser l'ensoleillement au travers d'une forme urbaine adaptée. Des échanges pourront être engagés entre la commune et le pétitionnaire.

Le Puits Pellerin :

Lors de son élaboration, le PLU en vigueur n'a pas retenu le village du Puits Pellerin comme STECAL à vocation d'habitat pour deux raisons :

- Le potentiel constructible limité (même si aujourd'hui d'autres propriétaires ont fait remonter des disponibilités foncières par division parcellaire)

- La présence d'une exploitation agricole générant un périmètre de réciprocité, conformément à l'article L.111-3 du Code Rural et de la Pêche maritime. Un périmètre de 150 m autour des sièges a été acté par la commune.

Aussi, le périmètre de 150 m couvrant les disponibilités foncières sur ce village, ce dernier ne peut pas être inscrit comme STECAL au PLU, puisqu'il ne répond pas au critère de constructibilité.

Préservation des éléments paysagers, des zones humides et des cheminements :

En ce qui concerne les linéaires de haies inscrits sur le plan de zonage pour lesquels des observations ont été relevées (suppression d'arbres, erreurs, etc), il est à noter que les linéaires inscrits permettent non seulement de protéger les haies existantes mais visent également à replanter pour renforcer les continuités.

L'identification de boisements au titre de la Loi Paysages n'en empêche pas la gestion, l'élagage ni l'abattage. Cette protection vise à préserver les éléments paysagers d'intérêt participant à la trame verte et bleue.

En cas d'intervention ou d'entretien, une déclaration préalable sera nécessaire. En cas d'abattage, une compensation paysagère sera demandée.

L'aménagement et la valorisation des zones humides sont autorisés par le règlement du PLU (se conformer aux dispositions réglementaires).

Le cheminement reliant la rue du barrage au lieu-dit Bel Air est bien inscrit au plan de zonage comme cheminement à préserver.

Granges mutables :

Situées dans le périmètre de 150 m autour du siège d'exploitation, les granges situées au Puits Pellerin ne peuvent pas être identifiées comme mutable, en raison de la réciprocité.

La grange située à Bel Air pour laquelle une demande d'information a été déposée, est bien identifiée comme mutable.

Répondant aux critères d'identification des granges mutables, les deux granges situées à La Serpaudière seront maintenues.

Bâtiments repérés :

Le château de La Moinie, faisant partie du patrimoine architectural de Thorigny, sera maintenu au PLU en tant que bâtiment repéré à préserver.

Points divers :

- La mention au relais téléphonique évoquée dans l'une des observations issues de l'enquête n'a pas été trouvée.

- Des investigations ont été menées dans le cadre de la révision du PLU et ont mis en évidence la présence de zones humides sur la zone 1AUB. Le projet a donc été adapté en conséquence. Par ailleurs, les observations de la MRAe sur la réglementation des zones humides d'autres PLU de l'Agglomération ont amené à modifier les dispositions réglementaires encadrant les zones humides. Le règlement distingue désormais les zones humides figurant au plan de zonage de celles non cartographiées, mais toutefois identifiées dans le cadre d'études opérationnelles.

- Le PLH 2023-2028 ayant été adopté postérieurement au SCoT et intégrant de nouvelles densités

applicables sur l'Agglomération, le PLU de Thorigny se doit d'être compatible avec les orientations les plus contraignantes, donc celles du PLH.

Le SCoT prévoit des densités minimales à respecter, mais cela n'empêche pas l'Agglomération de mettre en place des objectifs plus ambitieux et plus en adéquation avec les objectifs poursuivis par la Loi Climat et Résilience, ce qui a été le cas.

Malgré l'incertitude quant à la mobilisation de certaines dents creuses, la collectivité se doit de faire un inventaire et d'identifier les potentiels constructibles de la zone urbaine, avant d'inscrire des secteurs en zone à urbaniser en extension.

- La constructibilité en zone agricole n'est autorisée que pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage. Les autres destinations ne sont pas autorisées.

- Pour terminer, les observations liées au rapport de la Cour des Comptes et à la composition du comité de pilotage sont ici hors de propos. La collectivité n'y apportera pas de réponses.

3. Les avis de la MRAe et des organismes sollicités.

Le tableau suivant reprend les avis et commentaires émis par la MRAe et les organismes sollicités. Il reprend les différents sujets avec en face les réponses apportées par le porteur du projet.

* **Note du commissaire enquêteur:**

Les différents points relevés par les différents acteurs n'ont pas tous été l'objet de réponses du porteur du projet comme il l'a lui-même précisé : "le présent courrier n'a pas pour objectif de répondre à toutes vos remarques" en rajoutant 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".

Les avis de la MRAe et des PPA	Les Réponses de LRAgglo
<p style="text-align: center;">MRAe</p> <p>Par son avis du 26/09/2024, cet organisme apporte les recommandations suivantes: (reprise in extenso)</p> <ul style="list-style-type: none">+ d'actualiser et de compléter d'une part le diagnostic sur le volet agricole et le zonage d'assainissement en vigueur et d'autre part l'analyse de l'état initial de l'environnement pour ce qui concerne l'état des connaissances du maillage bocager et des milieux naturels.+ de présenter sur la base d'investigations naturalistes spécifiques les caractéristiques de la zone AU afin d'en appréhender les enjeux à l'instar de ce qui a été produit pour les zones humides ainsi que pour les espaces en dents creuses vierges de toute artificialisation.+ de présenter un développement unique consacré à l'articulation du PLU avec les plans et programmes	<p>Par lettre du 28/10/2024, son mémoire en réponse apportait les éléments ci-après au regard de certaines recommandations puisqu'il précisait que "le présent courrier n'a pas pour objectif de répondre à toutes vos remarques".</p> <p>+ Le PLU en vigueur date de 2018 ce qui a permis de reprendre globalement les mêmes éléments du diagnostic agricole. Les données Agreste 2020 pourront être intégrées avant l'approbation du PLU.</p>

<p>en vigueur et directement opposables et de proposer une analyse approfondie vis-à-vis du PCAET.</p> <ul style="list-style-type: none"> + d'enrichir le dispositif de suivi pour ce qui concerne les effets du PLU sur les composantes de l'environnement et en particulier les zones humides et la trame bocagère. + de préciser le chiffrage de la consommation effective d'ENAF sur la décennie précédant la date d'arrêt du PLU et de préciser la façon dont le projet de révision du PLU vise à s'inscrire dans le respect de la trajectoire vers l'objectif zéro artificialisation nette en 2050. + de prévoir les dispositions réglementaires visant à fixer une limite surfacique aux extensions et annexes successives des constructions rendues possibles par les révisions régulières du PLU et de prévoir un dispositif à même d'en assurer le suivi. + de renforcer la prise en compte des continuités écologiques à préserver et à restaurer (haies et zones humides) en lien avec les fonctionnalités existantes hors périmètre de l'OAP nord-ouest. + d'engager la révision du zonage d'assainissement afin que celui-ci soit en cohérence avec les évolutions du PLU et invite la collectivité sans tarder à la saisir au titre de l'examen au cas par cas afin qu'il soit statué quant à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale propre à cette révision. + de renforcer les dispositions du PLU en matière de prise en compte des enjeux en lien avec le climat et notamment de mise en œuvre de la démarche "éviter réduire compenser" les émissions de dioxyde de carbone et les pertes de séquestration de carbone induites par l'artificialisation des sols. 	<ul style="list-style-type: none"> + Le futur PLU respecte bien l'objectif de -50%. Le projet de parking, sur une parcelle de 5600 m2, ne sera réalisé que sur 3700 m2. Toutefois, une marge de 4800 m2 pourrait être acceptable correspondant au potentiel des années 2032 et 2033. + 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. 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 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 + Une révision du zonage d'assainissement communautaire sera engagée pour prendre en compte les évolutions liées aux PLU récemment approuvés ou à venir. + 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 100000 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.
<p style="text-align: center;">DDTM</p> <p>L'avis favorable du 27/09/2024 indique que "Le projet de PLU prend en compte de façon satisfaisante les grands enjeux du développement durable et respecte les grandes orientations du SCOT Yon et Vie en se révélant même plus ambitieux pour certaines d'entre elles notamment pour les densités en matière d'habitat.</p> <p>Deux points particuliers sont toutefois avancés :</p> <ul style="list-style-type: none"> + une mise à jour des données du rapport de présentation est attendue. + le plan de zonage d'assainissement eaux usées collectif de la commune devrait être mis en cohérence avec le projet de PLU notamment concernant de nouveaux secteurs en extension. <p>L'analyse annexée aborde :</p> <ul style="list-style-type: none"> + pour la mixité sociale : le dossier n'assure pas 	<p>Réponse du 28/10/2024 en précisant ne pas avoir "pour objectif de répondre à toutes vos remarques".</p> <ul style="list-style-type: none"> + Le PLU en vigueur date de 2018 ce qui a permis de reprendre globalement les mêmes éléments. Les données Agreste 2020 pourront être intégrées avant l'approbation du PLU.

<p>pleinement à la commune de respecter les objectifs du PLH car ne figure aucun taux en matière de production de LLS.</p>	<p>+ ce point sera rediscuté avec le Comité de Pilotage avant l'approbation du PLU.</p> <p>+ bien noté vos observations relatives à la défense extérieure contre l'incendie quant à l'absence d'indication sur les débits et distances. Ce sujet pourra être approfondi en vue de l'approbation du PLU.</p> <p>+ pour la réglementation des STECAL, 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 m² maximum.</p> <p>+ concernant les risques, le secteur d'urbanisation 1AUB et son OAP inscrit à proximité de la ligne haute tension sur le PLU en vigueur ont été supprimés du futur document urbanisme.</p> <p>+ sur le sujet du radon une information sera ajoutée au règlement du PLU.</p> <p>+ pour la démarche d'identification de zones d'accélération EnR, l'agglomération mène actuellement une étude permettant d'identifier les secteurs propices. Le PLU sera modifié lorsque le préfet de région aura entériné les propositions.</p> <p>+ vos suggestions concernant les logements de fonction des exploitants agricoles seront soumises à l'avis du comité de pilotage.</p> <p>+ le zonage d'assainissement sera également révisé ultérieurement mais en englobant les modifications d'autres communes de l'agglomération.</p> <p>+ enfin 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.</p>
<p style="text-align: center;">CDPENAF</p> <p>L'avis de la CDPenaf, consécutivement à la réunion du 11/09/2024, a été émis le 25/09/2024 par écrit. Il confirme son avis favorable sous réserves " d'apporter les précisions attendues sur les règles constructives des STECAL".</p>	<p>La réponse apportée le 28/10 dernier par La Roche-sur-Yon Agglo " 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.</p> <p>Quant au STECAL NL, le règlement encadre l'emprise au sol à travers une surface de 50 m² maximum".</p>
<p style="text-align: center;">Chambre d'Agriculture</p> <p>Avis Favorable par lettre du 23 septembre 2024 avec la prise en compte de leurs observations portant sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> + La justification des besoins de la consommation des espaces agricoles + Secteur de l'ancienne zone constructible à classer en N et non en A. + le parking du contexte sportif doit rester en herbe en présence avec la présence d'ombrière photovoltaïque. + pas de remarque pour les 4 STECAL 	<p>Réponse du porteur de projet tout en précisant ne pas avoir "pour objectif de répondre à toutes vos remarques".</p> <p>+ Ce classement n'empêche pas l'exploitation des terres. Ce point sera soumis à l'avis du comité de pilotage.</p> <p>+ Pris note</p>

<ul style="list-style-type: none"> + l'inventaire des haies bocagères interpele et explication est attendue + Disposition à préciser concernant les bâtiments agricoles amenés à être démolis et à être reconstruit pas forcément sur une surface identique + pour le règlement de la voirie départementale, la loi Barnier ne doit pas concerner les distances de recul des bâtiments agricoles + les CUMA en implantation autour d'un siège agricole ne doit pas être concerné par le rayon de distance. 	<ul style="list-style-type: none"> - L'inventaire est celui de 2018.
<p style="text-align: center;">Département de La Vendée</p> <p>Avis du 6 septembre Favorable sous conditions du respect des règles concernant les conditions de visibilités réglementaires et celles d'implantation des constructions de l'eau de long des routes départementales.</p>	<p>Réponse du 28/10/2024 sans autre.</p>
<p style="text-align: center;">CNPF</p> <p>Avis favorable du 5 août avec les remarques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> + information des supports cartographiques pas toutes exploitées + pas de prise en compte des documents de gestion durables repris dans le SRCE. + peu de prise en compte des enjeux économiques de la forêt 	<p>Réponse du 28/10/2024</p> <ul style="list-style-type: none"> + le PLU a pris en compte les objectifs du code de l'urbanisme. Le PADD comporte un objectif visant à préserver et valoriser les éléments paysagers (arbres, haies, boisement, mares, étangs, ...) + la réglementation prévue au PLU permet toutefois l'entretien et l'abattage des boisements, même protégés, et n'empêche pas leur gestion durable + compléments éventuellement apportés après validation par le comité de pilotage.
<p style="text-align: center;">Chambre des Métiers et de l'artisanat</p> <p>Avis Favorable du 6 septembre 2024. Sont mis en avant :</p> <ul style="list-style-type: none"> + la sous-évaluation (chiffres de 2015) des activités artisanales au nombre de 33 en 2024. + la localisation de ces artisans : 14 dans le centre bourg et 19 en dehors. + soutien l'intégration des orientations du PADD visant notamment à favoriser le maintien des activités existantes et l'implantation de commerces, d'artisans et de services de proximité tout en permettant une mixité fonctionnelle d'activités compatibles avec les habitations. 	<p>Réponse du 28/10/2024</p> <ul style="list-style-type: none"> + le diagnostic sera actualisé avant l'approbation du PLU + les activités présentes dans les 2 villages qui constructibles (La Métrière et la Combe) pourront faire l'objet d'extensions de leur bâtiment. Néanmoins la zone agricole n'empêche pas le maintien de toute activité artisanale existante sans toutefois autoriser de possibilités d'extension.
<p style="text-align: center;">SCOT Pays YON & VIE</p> <p>Avis Favorable du 9/10/2024 assorti de plusieurs</p>	<p>Réponse du 28/10/2024</p>

<p>recommandations :</p> <ul style="list-style-type: none"> + La Trame verte et bleue, via une OAP thématique, auraient pu instaurer des prescriptions spécifiques en faveur de la protection des boisements. + Pour le chapitre "Protection de la ressource en eau", des précisions méritent d'être apportées sur la réalisation d'un schéma directeur eaux usées et eaux pluviales pour répondre aux prescriptions du SCOT. + La mise en place de 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. + Pour le volet "mobilité pour tous", l'OAP de la zone d'extension NW gagnerait à prévoir les dispositions permettant le raccordement piéton et cyclable au réseau existant. + La protection de certains cheminements doux mériterait d'intégrer ceux situés au Nord du bourg et reliant le village de la Métrière. + Le PLU prend en compte certaines lignes du PCAET par le PADD et le règlement. Il devrait toutefois compléter son dossier par une analyse expliquant l'intégration des objectifs du PCAET. + liste d'ajustement d'erreurs matérielles 	<ul style="list-style-type: none"> + Pris note. + Le dossier sera complété sur ces 2 sujets. + Un Schéma de développement commercial intercommunal, à valider fin 2024/début 2025, sera intégré dans les documents d'urbanisme. Dans l'attente, le comité de pilotage statuera sur votre demande. + L'affichage des liaisons existantes est en effet à ajouter sur le schéma de l'OAP afin de démontrer que le principe de liaison à créer n'est que la continuité de l'existant. + Cette analyse sera ajoutée au projet de PLU avant son approbation. + Pris note des ajustements.
--	--



Question du commissaire enquêteur :

En rappel de ce qui a notifié plus haut, les remarques et conseils de la MRAe et des différentes PPA n'ont pas tous reçus réponses de votre part.

L'explication, apportée fin octobre dernier par vos courriers, est que position doit être pris par le Comité de Pilotage.

Je pense qu'il vous sera possible, par votre mémoire en réponse, d'apporter les éléments attendus.

Réponse du porteur de projet :

[Une réunion est prévue le 28/01/2025 avec les élus et le bureau d'études pour échanger sur les compléments et ajustements à apporter au PLU avant son approbation.](#)

4. Les questionnements supplémentaires du commissaire enquêteur.

4.1 Le bilan de la concertation

Ce projet de révision a été l'objet d'une délibération en date du 3 juin dernier par le conseil municipal de Thorigny. Y est mentionné qu'aucun mail n'a été adressé à la commune pendant le délai de cette concertation. Cependant, sauf erreur, pour les 2 réunions publiques ayant eu lieu les 9 novembre 2023 et 13 mai 2024 aucune information n'indique le nombre de personnes présentes ainsi que les questions éventuellement posées.

4.2 Les coquilles repérées sur les documents.

- Le résumé non technique présente un doublon des pages 12 et 13 (Secteur Ah La Combe)

- ❑ Le Rapport de présentation, en page 109, inverse les 2 titres sur les 2 cartes.

4.3 Les compléments et/ou précisions à apporter.

- ❑ Les règlements graphiques seraient beaucoup lisibles avec des repères sur les rues, tels noms des rues ou routes. En outre, font défauts les noms des communes limitrophes.
- ❑ Certains dossiers ne présentent pas de sommaire. C'est notamment le cas pour le Règlement écrit, les OAP, ...
- ❑ Les OAP précise dans le volet Programmation "il conviendra d'être attentif à l'insertion architecturale et/ou urbaine des constructions du secteur situé au sein d'une zone pavillonnaire, à travers le choix de matériaux qualitatifs et de couleur adaptées".
Quid de cette appréciation subjective ?

Je vous demande, en tant que porteur du projet, de m'adresser sous 15 jours, soit au plus tard pour le lundi 6 janvier prochain, vos réponses au regard des différents points repris ci-avant et sur les questions posées par le commissaire enquêteur. Vos éléments responsifs seront inclus dans le rapport d'enquête publique et seront pris en considération dans les conclusions et avis.

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

PV de synthèse des observations remis et commenté en mairie de Thorigny le 20 décembre 2024.

Fait à La Roche-sur-Yon, le 06/01/2025

