

DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE
LA ROCHE-SUR-YON AGGLOMÉRATION

Reçu en Préfecture le **29/04/25**
Affiché le : **30/04/25**
N° 085-248500589-20250422-161957A-DE-1-1
Lien Géoportail : <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE

SÉANCE DU 22 AVRIL 2025

Sous la Présidence de Monsieur Luc Bouard, Président

Présents : 19

Monsieur Luc Bouard, Monsieur Yannick David, Monsieur Jacky Godard, Monsieur David Bély, Madame Françoise Raynaud, Monsieur Malik Abdallah, Madame Sophie Montalétang, Madame Sylvie Durand, Monsieur Maximilien Schnel, Monsieur Patrick Durand, Monsieur Pierre Lefebvre, Madame Annabelle Pillenière, Monsieur Laurent Favreau, Monsieur François Gilet, Madame Alexandra Gaboriau, Monsieur Manuel Guibert, Madame Michelle Grellier, Madame Angie Leboeuf, Monsieur Thierry Ganachaud.

Absent donnant pouvoir : 1

Mme Anne Aubin-Sicard à M. Luc Bouard.

Absent : Monsieur Christophe Hermouet.

Secrétaire de séance : Monsieur François Gilet

Adopté à l'unanimité
20 voix pour

3	APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE THORIGNY
----------	--

Rapporteur : Monsieur Thierry Ganachaud

EXPOSÉ DES MOTIFS

La commune de Thorigny s'est engagée dans la révision de son Plan Local d'Urbanisme par délibération du 14 juin 2021, avec l'ambition d'adapter son projet de territoire aux enjeux fondamentaux d'une urbanisation maîtrisée, durable et respectueuse de l'environnement et d'un cadre légal sans cesse en évolution.

Le PLU datant de 2018, son objectif essentiel est de reconsidérer le développement urbain à vocation d'habitat de la vallée de la Treille (zone 2AU au PLU de 2018) vers une nouvelle zone AU située au Nord-Ouest du bourg. Dans ce cadre, le projet prévoit une réduction globale des zones AU ainsi que la suppression de la zone mixte 1AUB située à l'Est du bourg, allant dans le sens des grands enjeux du développement urbain, des dispositions et orientations des documents supra-communaux (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Yon et Vie, Programme Local de l'Habitat 2023-2028, Plan Climat Air Énergie Territorial) et des objectifs législatifs de modération de la consommation foncière.

Par délibération du 12 juin 2024, La Roche-sur-Yon Agglomération, désormais compétente en matière de PLU, a pris acte du bilan de la concertation préalable et décidé d'arrêter le projet de PLU de la commune.

Pour les dix années à venir et/ou jusqu'à l'approbation du PLUi, la commune s'attachera à poursuivre le dynamisme engagé au niveau du développement du territoire en maintenant un rythme de construction permettant de répondre aux besoins en logements mais selon une urbanisation raisonnée garantissant la préservation des espaces naturels et agricoles et un cadre de vie agréable pour les Thorignais.

Conformément aux articles L.153-16 et R.153-6 du code de l'urbanisme, le projet de PLU arrêté a alors été notifié pour avis aux personnes publiques associées, ainsi qu'à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe), saisie dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU.

La collectivité a reçu les avis suivants des personnes publiques associées :

- ✓ Préfecture de la Vendée, avis favorable, assorti d'observations annexées ;
- ✓ Département de la Vendée, sans observation ;
- ✓ Chambre d'Agriculture de la Vendée, avis favorable sous condition de prise en compte des observations transmises ;
- ✓ Chambre de Métiers et de l'Artisanat, avis favorable, assorti d'observations ;
- ✓ Syndicat mixte du Pays Yon et Vie, avis favorable, assorti d'observations ;
- ✓ Centre National de la Propriété Forestière, avis favorable, assorti d'observations ;
- ✓ Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), avis favorable sous réserve de précisions sur les règles constructives dans les STECAL ;
- ✓ Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), avis délibéré assorti d'observations.

Les réponses apportées par la collectivité aux observations et réserves formulées par les PPA sont présentées en annexe de la présente délibération.

Par arrêté communautaire n° 2024-A-110 du 7 octobre 2024, Monsieur Thierry GANACHAUD, 5^{ème} Vice-Président de La Roche-sur-Yon Agglomération, a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de PLU en cours de révision.

Cette enquête publique s'est déroulée du 12 novembre 2024 au 13 décembre 2024 inclus.

Le commissaire-enquêteur désigné par le Tribunal Administratif a assuré quatre permanences au total, de 3 heures chacune, à la mairie de Thorigny.

Dans son procès-verbal de synthèse des observations recueillies pendant l'enquête transmis après la clôture de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur expose qu'au cours de ses permanences, il a reçu 19 personnes ou groupes de personnes, a enregistré 16 observations sur registre et 12 courriels.

Dans ce procès-verbal, le commissaire-enquêteur fait également la synthèse des observations des personnes publiques associées et fait part de ses propres remarques.

Suite au mémoire en réponse transmis par La Roche-sur-Yon Agglomération, le commissaire-enquêteur a alors émis, au travers de son rapport et de ses conclusions, un avis favorable assorti d'une réserve, au titre des positions à valider par le comité de pilotage sur certains avis et remarques restant en suspens.

Chaque observation formulée sur le projet de PLU par les personnes publiques associées, la CDPENAF, la MRAe, la population et le commissaire-enquêteur a fait l'objet d'un examen particulier avant validation par le comité de pilotage.

Le projet de PLU arrêté est alors modifié suivant les décisions prises par cette instance.

Un document de synthèse détaillant l'ensemble des observations, les modifications apportées suite aux différentes remarques, ainsi que les raisons ayant conduit à écarter certaines d'entre elles ou les réponses apportées aux interrogations, est annexé à la présente délibération.

Les pièces du PLU sont complétées et rectifiées en conséquence.

Le dossier de PLU présenté au conseil municipal comprend :

- ✓ un rapport de présentation,
- ✓ un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- ✓ un règlement,
- ✓ des plans de zonage,
- ✓ des orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- ✓ des annexes,
- ✓ des servitudes d'utilité publique.

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un

affichage en mairie de Thorigny, 8 rue de la Forêt et à La Roche-sur-Yon Agglomération, 5 rue La Fayette (services techniques) durant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.

La présente délibération sera exécutoire dès sa transmission à Monsieur le Préfet de la Vendée, sa publication sur le Géoportail de l'urbanisme et sa publicité.

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé par le Bureau communautaire sera tenu à la disposition du public en mairie de Thorigny aux jours et heures habituels d'ouverture.

DÉLIBÉRATION

Le Bureau, après en avoir délibéré :

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-31 et suivants, R.153-11, R.153-12 et L.103-2,

Vu la loi Solidarité et Renouvellement Urbains n° 2000-1208 du 13 décembre 2000,

Vu la loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003,

Vu la loi Engagement National pour le Logement n° 2006-872 du 13 juillet 2006,

Vu la loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement n° 2009-67 du 3 août 2009, dite Grenelle I,

Vu la loi n° 2010-78 portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, dite Grenelle II,

Vu l'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,

Vu le décret n° 2012-290 du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme et pris pour l'application de l'article 51 de la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche,

Vu la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014, dite ALUR,

Vu l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre I^{er} du Code de l'Urbanisme,

Vu le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme,

Vu la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Yon et Vie approuvé le 11 février 2020,

Vu le Programme Local de l'Habitat 2023-2028 de La Roche-sur-Yon Agglomération approuvé le 4 octobre 2023,

Vu l'arrêté n°2024-DCL-BICB-1154 du 20 décembre 2024 portant modification des statuts de la communauté d'agglomération « La Roche-sur-Yon Agglomération »,

Vu l'article 3.1.2 des statuts de La Roche-sur-Yon Agglomération,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 14 juin 2021 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme et fixant les modalités de la concertation préalable,

Vu la délibération de La Roche-sur-Yon Agglomération du 6 juillet 2021 actant le transfert de la compétence PLU à la Communauté d'Agglomération, et déléguant au bureau communautaire toutes les décisions à prendre concernant les procédures d'évolution des plans locaux d'urbanisme communaux,

Vu le débat du 14 novembre 2023 au sein du conseil municipal, sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), puis en Bureau communautaire le 28 novembre 2023,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 3 juin 2024 prenant acte du bilan de la concertation,

Vu la délibération Bureau communautaire du 12 juin 2024 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU,

Vu l'arrêté communautaire n° 2024-A-110 du 7 octobre 2024 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme en cours de révision,

Vu les avis émis par les personnes publiques associées,

Vu le rapport, les conclusions et l'avis du commissaire-enquêteur sur le dossier de PLU,

Considérant que les remarques faites lors de l'enquête publique et les avis rendus par les personnes publiques associées et les autorités consultées justifient les modifications apportées au projet de Plan Local d'Urbanisme, et exposées dans le document annexé,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 10 avril 2025 émettant un avis favorable sur le PLU et sollicitant La Roche-sur-Yon Agglomération en vue de son approbation,

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme présenté,

1. **APPROUVE** le plan local d'urbanisme de la commune de Thorigny, modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique et des avis des personnes publiques associées, tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
2. **AUTORISE** Monsieur Luc BOUARD, Président, ou Monsieur Thierry GANACHAUD, Vice-Président, à signer les documents et pièces nécessaires à la mise en œuvre de cette délibération.

POUR EXTRAIT CONFORME



LE PRÉSIDENT,
Luc BOUARD

SYNTHESE DES OBSERVATIONS FORMULEES SUR LE PROJET DE PLU ET REPONSES APORTEES PAR LA COLLECTIVITE

Au travers de son procès-verbal rédigé à l'issue de l'enquête, puis de son rapport et de ses conclusions, le commissaire-enquêteur a repris toutes les observations recueillies pendant l'enquête publique, les avis des personnes publiques associées, et a également fait part à l'Agglomération et à la commune de ses propres remarques sur le dossier.

Comme évoqué dans la délibération, le commissaire-enquêteur a émis **un avis favorable assorti d'une réserve** au titre des positions que le comité de pilotage doit prendre sur les thèmes restant à traiter.

Chacune de ces observations a été étudiée et les réponses ont été soumises à la validation du comité de pilotage ayant suivi la révision du PLU.

Il est proposé d'y répondre comme exposé dans les tableaux suivants, et d'amender le projet de PLU, en fonction des observations retenues.

Observations des personnes publiques associées :

Les observations émises par les différentes PPA sont détaillées dans les tableaux figurant ci-après, qui comportent une colonne exposant la réponse de la collectivité et les modifications ou compléments éventuellement apportés au PLU.

Observations issues de l'enquête publique :

Les observations formulées lors de l'enquête publique ont également été reprises sous forme de tableaux, par thématique :

- ⇒ OAP Belle Entrée et Patureau / Emplacement réservé / Politique d'urbanisme
- ⇒ OAP STECAL
- ⇒ Le Puits Pellerin
- ⇒ Préservation des éléments paysagers, des zones humides et des cheminements
- ⇒ Granges mutables
- ⇒ Bâtiments repérés
- ⇒ Points divers

Observations du commissaire-enquêteur :

Les observations du commissaire-enquêteur sont détaillées à la fin du document.

A chaque fois qu'une observation a généré une modification du PLU, cela a été précisé par une flèche noire (➡), permettant ainsi au lecteur de prendre connaissance des corrections apportées aux différents documents du PLU.

Bilan de la consultation des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

	Observations émises par la Préfecture	Réponses / décisions apportées par la collectivité
Modération de la consommation d'espace / Choix de développement - maîtrise de l'étalement urbain	<u>Mixité sociale :</u> Les OAP n'affichent pas de taux spécifique en matière de production de logement social, n'assurant pas à la commune la réalisation des objectifs de mixité sociale.	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. Il s'agit d'un choix de la collectivité, au regard de la difficulté de faire venir des bailleurs sociaux sur la commune. Pour exemple, à l'heure actuelle, aucun bailleur social ne souhaite investir sur le secteur de la Caillauderie. Il est donc important de mettre en adéquation les objectifs affichés au PLU avec la réalité économique.
	<u>Intensification urbaine :</u> Satisfaction de l'Etat par rapport aux densités affichées au PLU. Toutefois, les OAP apparaissent minimalistes et mériteraient de recourir à des formes urbaines mixtes. En outre, l'OAP extension Nord-Ouest n'apporte pas de précision par rapport à l'assainissement des eaux usées et nécessite une étude des connexions piétonnes élargie. Un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AU devra être intégré.	Le contenu des OAP a été réétudié avant l'approbation du PLU, dans l'optique d'apporter les compléments suivants, notamment : ➔ Création d'une connexion piétonne vers le bourg depuis le secteur d'extension. L'objectif est de pouvoir relier tous les sites de la commune. ➔ La mention du raccordement à l'assainissement collectif. En effet, le zonage d'assainissement collectif communautaire va être révisé pour prendre en compte les révisions des PLU de l'Agglomération récemment approuvés ou en cours d'approbation. Le PLU de Thorigny sera mis à jour une fois le schéma d'assainissement collectif révisé. Sur la question de la programmation du secteur d'extension urbaine, l'OAP mentionne un aménagement en deux phases, mais sans temporalité. ➔ Ce point a été précisé après échanges avec les élus : Phase 1 = 2027, à partir de l'acquisition des terrains Phase 2 = 2030 environ
Défense extérieure contre l'incendie	Le projet de PLU ne fait pas mention du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) approuvé en 2017, et n'apporte aucune information sur les distances, débits et pressions réglementaires des poteaux incendie. Il ne mentionne pas non plus l'existence d'un Schéma Communal de Défense Extérieure Contre l'Incendie (SCDECI). Une réponse ministérielle en date du 03/11/2009 précise que le PLU doit interdire la construction dans des secteurs où la sécurité	Le rapport de présentation comporte des cartographies de localisation des points de défense contre les incendies, mais sans indication sur les débits et distances. Il est à noter que la commune n'est pas engagée dans la réalisation d'un SCDECI. ➔ Le rapport de présentation a été complété par la cartographie des points d'eau incendie reconnus par le SDIS, ainsi que par une cartographie de la couverture incendie de la commune.

	incendie ne peut être assurée. Cette thématique devrait être réinterrogée dans le PLU, notamment par rapport au secteur d'extension urbaine.	Le dossier mentionne également l'absence de SCDECI. → Le règlement du PLU a été complété au niveau des dispositions communes. En page 15, les éléments relatifs à la défense incendie font référence au RDDECI et sont complétés des principales règles concernant les bâtiments d'habitation à risques courants et les bâtiments à risques particuliers, pour une bonne information des pétitionnaires. Le secteur d'extension urbaine 1AUB n'est actuellement pas couvert par la défense incendie et nécessitera la mise en place d'équipements ou d'installations lors de son aménagement (poteau incendie et/ou réserve enterrée éventuellement). → L'OAP de ce secteur a donc été complétée par des informations sur la défense incendie, faisant référence au RDDECI
	Subordonner la mutation des granges identifiées à la bonne défense extérieure contre l'incendie.	→ Une vigilance a été introduite dans le règlement de la zone agricole par rapport à la défense incendie des granges identifiées au PLU. Leur changement de destination devra être conditionné à la mise en œuvre d'une bonne défense extérieure contre l'incendie, conformément au RDDECI.
Zones A et N	<u>STECAL :</u> Emprises au sol trop conséquentes autorisées par le règlement, en contradiction avec le caractère limité 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 a été soumis à l'avis du comité de pilotage : → Ae = projet de réaménagement complet de la déchetterie avec création d'une plateforme de déchets verts. Maintien à 20 % → Ah = baisse à 70 % Quant au STECAL NL, le règlement encadre l'emprise au sol à travers une surface de 50 m² maximum.
Assainissement eaux usées	Plan du zonage d'assainissement annexé, mais pas d'information dans le rapport de présentation sur la mise en cohérence avec le projet de PLU concernant le nouveau secteur en extension.	→ Une information est ajoutée au rapport de présentation : le zonage d'assainissement communautaire va être révisé pour prendre en compte les révisions de PLU récemment approuvées ou

		à venir.
Mobilité	Le projet de PLU pourrait identifier l'actuelle aire de covoiturage comme parking multimodal. L'aire pourrait également être équipée de box à vélos sécurisés.	Sur la commune de Thorigny, une aire de covoiturage a été aménagée à l'entrée du centre bourg, sur la route de Fougeré. Si celle-ci comporte 15 places dont 2 PMR, elle reste sous-utilisée, car probablement trop à l'écart de la vie du bourg. Un espace multimodal s'est créé naturellement face au Thor'Espace avec un arrêt de bus, un box vélo et le parking de salle qui sert également d'espace de covoiturage.
Activités économiques et équipements	Même si la commune ne prévoit aucune nouvelle zone économique, le dossier devrait mentionner le schéma prospectif du foncier économique élaboré par l'Agglomération.	→ Le rapport de présentation a été complété en ce sens.
Rapport de présentation	Actualisation des données du rapport de présentation à prévoir.	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 ont toutefois été intégrées avant l'approbation du PLU. → De même, une relecture a été faite pour mettre à jour les données relatives à la carte communale.
	<u>Nuisances :</u> Mentionner la ligne haute tension dans le rapport de présentation.	Le zonage 1AUB et l'OAP ayant été supprimées sur ce secteur, le rapport de présentation ne mentionne plus cette ligne haute tension, en effet. → Cette mention a toutefois été ajoutée au rapport de présentation. Pour information, aucun établissement sensible ne se trouve à proximité.
	<u>Santé :</u>	→ Une information a été ajoutée dans les dispositions communes

Règlement	Problématique radon abordée très succinctement. Le règlement du Plu pourrait insister sur les modalités constructives afin de limiter l'entrée du radon dans les bâtiments.	du règlement du PLU.
	<u>EnR :</u> Il serait opportun de rajouter a minima un paragraphe expliquant la démarche en cours sur la définition des zones d'accélération des EnR qui auront pour effet de clarifier le développement des EnR sur le territoire.	L'Agglomération mène actuellement une étude permettant d'identifier les secteurs propices à l'accélération des EnR. Les pages 141 et 142 du rapport de présentation sont consacrées à la transition énergétique. ➔ Le rapport de présentation a été complété par la mention du décret d'application de la loi APER.
	<u>Logement des agriculteurs :</u> Construire en zone agricole induit une perte de la vocation des terres agricoles. Sur ce principe, le projet de règlement se consoliderait à fixer une limitation de la surface des terrains des logements de fonction des agriculteurs. Et en cas de création d'une nouvelle exploitation agricole, le futur règlement pourrait n'autoriser l'édification du logement de fonction qu'après celle des bâtiments d'exploitation.	La charte de gestion économe de l'espace prévoit désormais de limiter la surface des terrains utilisé pour les logements de fonction à 500 m², au lieu de 800 m² initialement. Toutefois, la collectivité n'y est pas favorable en raison de la contrainte imposée aux Thorignais en zone urbaine en matière de densité. Il ne serait pas équitable d'octroyer des droits plus permissifs aux exploitants agricoles. ➔ La collectivité souhaite donc maintenir les dispositions intégrées dans le règlement de la zone agricole concernant l'implantation des logements. Néanmoins, l'édification du logement de fonction après la construction des bâtiments d'exploitation a été ajoutée.
	<u>Développement numérique :</u> Adapter le règlement au regard de l'article R.111-14 du code de la construction et de l'habitation qui étend l'obligation de fibrage à tous les bâtiments.	➔ Le règlement du PLU a été actualisé dans les dispositions communes : tous les bâtiments devront être fibrés conformément aux articles R113-3 à R113-5 du code de la construction.
OAP	Actualiser la partie écrite des OAP (articles L.151-6 à 7 du Code de l'Urbanisme), notamment concernant l'obligation de définir un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.	➔ L'OAP relative au secteur Nord/Ouest a été actualisée en indiquant un échéancier prévisionnel : Phase 1 = 2027, à partir de l'acquisition des terrains Phase 2 = 2030 environ
SUP	L'annexe des servitudes d'utilité publique doit comporter une cartographie générale et les fiches descriptives correspondantes.	En page 6 de la notice des SUP figure une cartographie représentant les SUP pour lesquelles l'Agglomération a pu obtenir les informations cartographiques. Les fiches sont bien annexées au document.
Annexes	Les annexes doivent comporter les éléments prévus à l'article R.151-	Ces informations figurent déjà en pages 36 à 38 de la notice des

	52 du Code de l'Urbanisme, et indiquer « néant » si la commune n'est pas concernée.	annexes.
--	---	----------

	Observations émises par la Chambre d'Agriculture	Réponses / décisions apportées par la collectivité
Prévisions démographiques et habitat	La Chambre d'Agriculture souhaite que l'ancienne zone 2AU soit reclassée en zone agricole et non en zone naturelle, en raison de son zonage agricole.	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. Le zonage N est donc maintenu sur l'ancienne zone 2AU.
Economie et équipements	Parmi les 2 projets de la commune, le parking envisagé pour le complexe sportif de 5 600 m² imperméabilise la surface. La Chambre souhaite que ce parking reste en herbe avec la présence d'ombrière photovoltaïque.	La commune prend bonne note de ces observations.
Inventaire des haies bocagères	Inventaire qui interpelle, explication attendue avec réalisation d'un travail de fond et de communication.	Le projet de PLU a repris l'inventaire de 2018, sans modification.
Règlement zones A et N	1) Ajouter dans le règlement des zones A et N le contenu de l'article L.111-15 du C.U. mentionné en page 7 du règlement : <i>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.</i>	1) ➔ La mention intégrée au règlement a été reportée dans les dispositions des zones A et N.
	2) La Chambre souhaite que la reconstruction puisse se faire sur des surfaces différentes.	2) Ce point a été soumis à l'avis du comité de pilotage, qui maintient la reconstruction à l'identique de la construction détruite ou démolie.
	1) Page 12 : ajouter une mention au règlement départemental de voirie : les bâtiments agricoles ne sont pas concernés par les distances de recul. 2) Quelles sont les marges de recul vis-à-vis des différentes voiries, d'implantation de nouveaux bâtiments agricoles évoquées en zone A et N ?	1) ➔ Après vérification dans le règlement départemental de voirie, cette mention a été ajoutée aux dispositions communes. 2) C'est le règlement départemental qui s'applique. Les distances dépendent du type de voirie. Les porteurs de projets devront se référer au règlement départemental de voirie.
	Supprimer la distance de 100 m imposée autour d'un siège d'exploitation pour l'implantation des CUMA.	Cette distance a été intégrée dans un souci de limitation du mitage. Ce point, soumis à l'avis du comité de pilotage, est maintenu.

	En zone N, autoriser les exhaussements et affouillements liés à l'activité agricole.	Cette mention ne sera pas ajoutée au règlement de la zone N
--	--	---

	Observations émises par le Pays Yon et Vie	Réponses / décisions apportées par la collectivité
Modération de la consommation d'espaces	Bien que le SCoT n'intègre pas encore les exigences des dernières lois en matière de réduction de la consommation d'espaces NAF, il convient d'être vigilant dès à présent en mobilisant de préférence les espaces autres que les espaces NAF et en optimisant au maximum les consommations de foncier.	La commune a bien pris note de ce point de vigilance. L'objectif de réduction de 50 % de la consommation foncière a bien été pris en compte, ainsi que l'identification des gisements fonciers, dont les plus importants ont été couverts par une orientation d'aménagement et de programmation.
Protection de la ressource en eau	Le dossier ne présente pas d'analyse relative à la capacité de la station d'épuration à absorber les nouveaux raccordements liés à l'augmentation de la population. Apporter des précisions sur la réalisation d'un schéma directeur des eaux usées et pluviales.	L'objectif de population affiché dans le cadre de la révision générale prévoit d'accueillir 235 habitants supplémentaires d'ici à 2033. En sachant qu'un habitant représente environ 0,5 EH, une augmentation de 118 équivalents habitants est à prévoir, amenant la capacité de traitement en charge organique de la station d'épuration à 69% (contre 45% aujourd'hui). La station d'épuration a donc les capacités suffisantes pour accueillir les 235 nouveaux habitants projetés dans la révision générale du PLU.
Activités commerciales	1) Le commerce est autorisé en zone UA et UB, conformément aux objectifs du SCoT. Le règlement pourrait préciser que le commerce de détail est interdit en zones 1AUB et Ah. 2) 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.	1) ➔ Cette précision a été apportée au règlement. 2) La question des linéaires commerciaux est actuellement en réflexion dans le cadre du schéma de développement commercial intercommunal. Les choix qui seront actés dans ce cadre seront alors retranscrits dans les PLU par voie de modification simplifiée, ou dans le PLUi, en fonction du planning d'avancement du document.
Rapport de présentation	1) Page 12 : reprendre le paragraphe sur l'arrêté préfectoral créant le périmètre du SCoT et la dernière révision du SCoT. 2) Page 24 : mettre à jour la phrase « Un schéma directeur communautaire des eaux pluviales devrait être engagé en 2018-2019 ». 3) Page 102 : corriger la numérotation des gisements. 4) Page 166 : Supprimer les commentaires à droite du schéma ? 5) Page 212 : Corriger dans le paragraphe 4.1.2 « Les principes	➔ Ces erreurs matérielles ont été corrigées en vue de l'approbation du PLU

	d'aménagement de la zone U... »	
--	---------------------------------	--

	Observations émises par le Centre Régional de la Propriété Forestière	Réponses / décisions apportées par la collectivité
Diagnostic forestier	Diagnostic forestier très succinct, exploitation partielle des données forestières. Pas de présentation du lien entre gestion forestière, sylviculture et intérêts environnementaux et sociaux. Absence de prise en compte des documents de gestion durable, et également des dispositions favorables à l'exploitation forestière dans le PADD et les OAP.	Si la gestion économique des forêts ne figure pas dans le rapport de présentation, la protection des boisements ne s'oppose toutefois pas à leur exploitation. La réglementation prévue au PLU permet l'entretien et l'abattage des boisements, même protégés, et n'empêche pas leur gestion durable. L'article L151-4 du C.U. mentionné par le CNPF indique que le PLU doit comporter un diagnostic établi au regard des besoins en matière de développement forestier, entre autres. L'article L151-5 du C.U. mentionne que le PADD doit définir les orientations générales des politiques (.../...) de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (.../...). L'exploitation forestière ne relève pas du PLU, contrairement à la protection des boisements et forêts, qui répond notamment aux objectifs de : - préservation des éléments paysagers d'intérêt écologique ou environnemental - préservation et renforcement de la présence de la biodiversité - stockage carbone, permettant de réduire les émissions de CO2 - lutte contre les îlots de chaleur - lutte contre les inondations par l'absorption d'eau par les racines - préservation d'espaces naturels de promenade en parallèle de la densification L'un des objectifs du PADD est de "Préserver et valoriser les éléments paysagers (arbres, haies, boisements, mares, étangs, etc)" Cet objectif du PADD se traduit dans les documents du PLU notamment à travers des dispositions réglementaires écrites et graphiques en faveur de la préservation des haies 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.
--	--	---

	Observations émises par la CDPENAF	Réponses / décisions apportées par la collectivité
STECAL	Le règlement des STECAL autorise des emprises au sol relativement conséquentes de 80 % (Ah) et de 20 % (Ae) et ne les réglemente pas pour les secteurs NL, ce qui apparaît contradictoire avec la notion de compatibilité limitée de ces secteurs.	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 a été revu après avis du comité de pilotage. → Le règlement des STECAL est donc modifié comme suit : Ah = emprise au sol maximum abaissée à 70 % Ae = emprise au sol maximum maintenue à 20 %, en raison du projet de réaménagement complet de la déchetterie avec création d'une plateforme de déchets verts Quant au STECAL NL, le règlement encadre l'emprise au sol à travers une surface de 50 m² maximum.

	Observations émises par le Conseil Départemental	Réponses / décisions apportées par la collectivité
	Pas d'observation autre que le respect des règles concernant les conditions de visibilité réglementaires et celles d'implantation des constructions le long des routes départementales.	Pas de remarques : le PLU a pris en compte des dispositions du règlement départemental de voirie.

	Observations émises par la Chambre des Métiers et de l'Artisanat	Réponses / décisions apportées par la collectivité
Diagnostic	Actualiser les informations relatives aux activités artisanales (p. 124 et 125 du rapport de présentation du PLU / diagnostic) au regard des précisions apportées par la Chambre (nature et poids des activités artisanales, sous-évaluées dans le diagnostic). En 2024 : 33 entreprises ayant une activité artisanale sur le territoire, dont 14 sont implantés dans le bourg et 19 disséminés dans les hameaux et écarts ruraux.	➔ Le diagnostic a été actualisé pour prendre en compte ces informations.
Zone A	Point de vigilance : les activités artisanales implantées dans les villages et hameaux doivent pouvoir s'y maintenir.	La collectivité a 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.

	Observations émises par la MRAe	Réponses / décisions apportées par la collectivité
Diagnostic et état initial de l'environnement	La MRAe recommande : - 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.	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 ont toutefois été intégrées avant l'approbation du PLU. L'inventaire des haies et des zones humides n'a pas été actualisé dans le cadre de la révision du PLU. Cela ne semblait pas nécessaire au regard de la date d'approbation du PLU en vigueur et de l'objectif affiché de révision du PLU. Toutefois, un inventaire ZH complémentaire a été effectué sur la future zone AU. Il est à noter que le PLUi en cours d'élaboration intégrera une actualisation de l'inventaire des haies sur l'Agglomération. Concernant le 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 a été 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.

		Aucune investigation naturaliste n'a été engagée sur la zone AU dans le cadre de la révision générale du PLU. Une étude d'impact réalisée en 2016 dans le cadre d'un projet éolien à l'Est du bourg, avec un inventaire réalisé entre 2013 et 2014, donnait déjà quelques informations concernant les espèces envahissantes et espèces faunistiques d'intérêt présentes sur le site d'extension. ➔ Ces éléments ont été ajoutés au rapport de présentation. Un inventaire faune/flore sera réalisé lors des études opérationnelles liées au projet d'extension et complètera les données existantes.
Articulation du PLU avec les autres plans et programmes	La MRAe recommande de présenter un développement unique consacré à l'articulation du PLU avec les plans et programmes en vigueur et directement opposables et de proposer une analyse approfondie vis-à-vis du PCAET.	➔ Le rapport de présentation a été complété par l'articulation PLU / PCAET. La justification des choix et l'évaluation environnementale peuvent paraître redondantes puisqu'elles traitent des mêmes problématiques, mais elles les analysent toutefois sous un prisme différent. La justification des choix s'attache à expliquer tout ce que la collectivité a mis en place dans le PLU. L'évaluation environnementale, quant à elle, reprend chaque document et l'analyse sous le prisme environnemental, afin d'évaluer les incidences du projet de zonage, de la réglementation, etc sur l'environnement. Les 2 documents ayant un objectif différent, et étant consultés différemment par les utilisateurs du PLU, la collectivité souhaite maintenir les 2 analyses. ➔ Une vérification a toutefois été effectuée au regard de l'obsolescence de certains documents évoquée par la MRAe.
Dispositif de suivi	La MRAe recommande 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.	La photo interprétation entre 2019 et 2022 présente trop peu d'écart pour que l'évolution et l'évaluation soient significatives. Aussi, le dispositif de suivi est maintenu.
Résumé non technique	Compléments à apporter au résumé non technique concernant d'une part la reprise de l'intégralité des éléments du rapport de présentation, et d'autre part un rappel de l'analyse de l'état initial de l'environnement et de l'explication des choix retenus.	➔ Le résumé non technique a été complété par une synthèse de l'état initial de l'environnement, du diagnostic socio-démographique et de la justification des choix présents dans le rapport de présentation.

Consommation d'espaces NAF	La MRAe recommande : ▪ 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.	Concernant les observations relatives à la limitation de la consommation d'espaces NAF à l'horizon 2031 puis de l'artificialisation entre 2031 et 2033, il est 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 m², ne devra être réalisé que sur une partie ne dépassant pas 3 700 m² afin de respecter les objectifs de consommation foncière. Toutefois, une marge de 4 800 m² 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. 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.
Préservation patrimoine naturel et patrimoine bâti	La MRAe souligne comme point positif l'abandon du choix initial de 2018 d'urbaniser la coulée verte et de rebasculer le secteur en zone naturelle. Elle recommande 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 (p. 12 et 13).	→ Les compléments et corrections suivants ont été apportés : - Continuité des haies à conserver ou préserver - Cheminement traversant la ZH rectifié - Identification sur le plan de zonage des haies mentionnées sur l'OAP
Ressource en eau et assainissement	La MRAe recommande 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. Préciser la temporalité de l'élaboration du schéma directeur des eaux pluviales communautaire également.	Comme évoqué précédemment, une révision du zonage d'assainissement communautaire sera engagée pour prendre en compte les évolutions liées aux PLU récemment approuvés ou à venir. Aussi, un schéma directeur communautaire des eaux pluviales devrait être engagé prochainement.

Changement climatique	La MRAe recommande 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.	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.
------------------------------	---	--

Bilan de l'enquête publique : Observations émises

Thématiques	Résumé des observations émises	Réponses / décisions apportées par la collectivité
OAP Belle Entrée et Patureau / Emplacement réservé / Politique d'urbanisme	<u>OAP Patureau :</u> 1) Plans non actualisés. 2 propriétaires différents et non 1 seul sur le secteur Quel calcul pour OAP de 0,32 ha ? Parcelle 1140 de 0,2585 ha et 1139 de 0,2231 ha 1 seul accès rue du Patureau, mais quid de celui rue des Genêts ? 1 seul accès pour 9 logements minimum pour les VL et celui de la collecte des déchets. Si accès rue des Genêts, en parallèle voie douce, haies sauvegardées. circulation douce prévue se termine en cul-de-sac, Déficit logements sociaux pour LRSY épinglé par Cour des comptes. Ainsi déficit absorbé par des OAP dans les communes rurales de l'agglomération qui deviendront des zones d'habitat et LRSY sera dédouanée de son processus de gentrification. Période restriction budgétaire => OAP à réaliser sur terrains de la commune. Exemple avec la parcelle AB311 de 1,3248 ha. Avantages pour projet plus rapide et économie d'achat de terrain. 2) Autre habitante directement concernée par le projet de l'OAP Patureau, fait part de son opposition pour les raisons suivantes : A fait le choix de faire construire sa maison pour cette magnifique vue allant même jusque sur Ménilmontant mais surtout sur cette zone végétalisée : zone fruitière dédiée à la biodiversité. Signale d'autres endroits possibles pour construire de nouveaux logements : rue de la Treille (terrains et parking avec 2 voitures maximum), rue des Rosiers/route de Château-Guibert (parking avec 2 voitures maximum par jour), route des Sables, parcelles disponibles. Erreurs sur les boisements classés : 3/4 chênes manquent le long du garage Potereau (chênes tombés et non élagués il y a environ 5	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

	ans), chênes répertoriés aux environs du cimetière et le long du lotissement en face du garage. <u>OAP Belle Entrée :</u> 1) Propriétaires inquiets par rapport au projet. Choix de vivre à la campagne sans vis-à-vis pour tranquillité et bien être de la famille, perte de valeur de leur maison rénovée. Déplorent de ne pas avoir été informés directement. 2) Observations d'autres propriétaires : Réserves sur le projet de révision du PLU. Propriétaires de la parcelle B1140, anciennement un pâturage pour moutons, ne souhaitent pas vendre. Une partie de cette parcelle est aménagée en jardin avec plantation d'arbres fruitiers et mise en place de jeux pour enfants. La construction d'abri pour moutons est devenue un abri de jardin. Une autre partie n'est pas tondue depuis 2 ans pour favoriser la biodiversité. La densité élevée de 25 habitations/hectare dénaturera le côté rural des petites communes qui ne possèdent que peu de commerces. Ce projet privera les propriétaires des possibilités de jouissance de leurs biens mais ajoutera un vis-à-vis gênant et inéluctable. L'intimité des propriétaires sera affectée tout comme l'ensoleillement de l'habitation dont les baies sont orientées au sud. L'ilot de fraîcheur, généré l'été par ces terrains, viendra à disparaître. En résumé, projet difficilement compatible avec les contraintes de préservation de la biodiversité, d'artificialisation des sols, de respect des servitudes existantes, de développement harmonieux des nouvelles constructions avec celles déjà présentes. Sans compter qu'il nécessite l'accord de nombreux propriétaires différents dépossédés d'une partie de leurs biens. En outre servitudes de passage pour les eaux usées et eaux pluviales du lotissement du Patureau. Choix contestable d'autant que la commune possède des terrains comme la parcelle AB311 directement aménageable. 3) Autres observations : Opposition au projet car impact sur qualité de vie en raison de la topographie des terrains et du risque de vis-à-vis.	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 a été corrigée pour préciser que deux propriétaires sont concernés 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 a également été 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 et d'un talus 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. Ce choix est maintenu : seul un accès piéton sera autorisé depuis la rue des Genêts. 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,
--	--	--

	Achat de la maison pour la tranquillité, Gros travaux il y a 4 ans pour orienter la pièce de vie principale pour ensoleillement et profiter de la nature. L'aboutissement du projet ferait perdre ces avantages et le cadre de vie serait beaucoup impacté (artificialisation, perte de tous les ilots de fraîcheur environnants, vis-à-vis sur l'ensemble du terrain et grosse dévaluation de notre maison. Pour l'OAP de La Belle Entrée, l'évaluation environnementale rapporte que "... terrain en friche, cette zone est sans usage et a été identifiée ... potentiellement urbanisable". Cette zone n'est pas une friche mais en partie un lieu de vie et le jardin des voisins (non avertis du projet). Ce document rappelle également les incidences de la transformation ("artificialisation des sols, dérangement de la petite et moyenne faune locale, modifications du paysage et des écoulements des eaux pluviales, densification"). Si projet retenu, limiter hauteur des constructions par des plein-pied conformément au code de l'urbanisme (L152-3) " Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme : 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes". Sur le plan de zonage, l'emplacement de l'ER se trouve sur une haie bocagère et sur un fossé drainé qui protège leur habitat. Ne comprennent pas comment et où se fera ce chemin doux, ni son utilité car l'OAP du Patureau aura 2 sorties piétonnes (rue du Patureau et impasse des Genêts). Regrettent la perte pour la commune de son caractère rural où il fait bon vivre. La densité de 25 habitations/hectare semble élevée et crainte de se retrouver dans des conditions de vie semi-urbaines sans en avoir les avantages (très peu de commerces, risque de saturation des services publics). Préconisent de mettre en avant des terrains avec possibilité de projets et moins affectant pour les riverains. Sont cités l'aménagement de la parcelle AB311 et les sollicitations d'habitants du Puits Pellerin pour la constructibilité de leurs parcelles. 4) Autres propriétaires : Résidents depuis 10 ans sur parcelle AB603. Concernés par les 2 OAP Patureau et Belle Entrée. S'inquiètent de l'impact des OAP sur leur qualité de vie. Ils ont choisi de vivre à Thorigny pour le cadre	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. 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.
--	---	---

	campagnard et la tranquillité, et craignent que de nouvelles constructions, notamment des logements à étages, altèrent leur environnement en augmentant le vis-à-vis et le passage de voitures. Ne veulent pas perdre ce qu'ils ont aujourd'hui. Ils suggèrent d'orienter "le passage voiture" par la rue des Genêts pour préserver la sécurité de l'impasse du Patureau.	
OAP STECAL	<u>OAP La Métrière :</u> Parcelle 1359 à La Métrière sur laquelle projet de construction d'une maison d'habitation. Pré-projet déposé par constructeur près Service Urbanisme de La Roche-sur-Yon et réponse négative en se retranchant derrière les règles OAP du STECAL. Soucieux de réaliser un projet éco responsable au niveau énergétique, le propriétaire ne peut se résoudre à exposer la construction nord-est comme proposé par le Sce Urbanisme. Souhaite que sa demande soit reconsidérée et est disposé à exposer en détail son projet. <u>OAP La Combe :</u> Terrain situé à La Combe intégré au STECAL donc constructible. Pris note des contraintes de constructions.	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	1) Parcelle A934= terrain constructible avant PLU de 2018. Maintenant zone A. A considérer cette parcelle entre des habitations (= pas d'extension), desservie par la voie communale, réseaux présents (pas de frais pour la commune), surface de 1000 m2 appropriée à une construction. Pourquoi pas la considérer en dent creuse ? 2) Parcelle A 1004 (habitation) + A 653, 654, 944. Terrains constructibles avant PLU de 2018. Maintenant zone A. A considérer cette parcelle entre des habitations (= pas d'extension), desservie par la voie communale, réseaux présents (pas de frais pour la commune), surfaces appropriées à une construction. 3) Parcelle 691 en zonage A. Surface maintenant trop importante à entretenir => souhait de la diminuer.	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.

	<u>Conclusion des 3 observations :</u> 2 Stecal, aussi pourquoi pas un autre au Puits Pellerin (bonne taille et compact, potentiel limité mais réel, accessibilité, proche centre bourg et La Chaize le Vicomte, hameau desservi par bus scolaires et urbains) ?	
Préservation des éléments paysagers, des zones humides et des cheminements	1) Boisement classé de La Moinie inadmissible car empêche gestion d'un parc d'ornement, Le propriétaire doit être libre de l'abattage et des plantations. 2) Secteur Patureau : Parcelle bordée par une "haie remarquable" et une autre de chênes entretenue et non classée. 3) Secteur Patureau : Erreurs sur les boisements classés: 3 ou 4 chênes manquent le long du garage Potereau (chênes tombés et non élagués il y a environ 5 ans), chênes répertoriés aux environs du cimetière et le long du lotissement en face du garage. 4) Le propriétaire souhaiterait avoir confirmation que le chemin qui longe ses champs est bien un chemin de randonnée qui ne peut pas être vendu ni obturé, que la zone humide dans le bas de sa propriété pourra être aménagée en petit étang.	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	1) Le Puits Pellerin : Grange sur parcelles 654,653,944 à rénover en habitation ou à détruire pour construction pour esthétique du centre du village. 2) Bel Air : Le propriétaire souhaiterait avoir confirmation que la grange est bien mutable. 3) Les Serpaudières : granges ne pouvant pas être classées comme mutables car usage de l'exploitation agricole. Inadmissible de porter une appréciation sur le devenir d'un bien.	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	La Moinie : Le bâtiment repéré est à supprimer sur la parcelle D 863.	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	1) 3 (et non 1) relais téléphoniques dans le périmètre des OAP 2) Présence de zones humides dans le secteur d'extension urbaine 3) Préconisations densification du SCOT différentes de celle du PLU. Objectifs logements à 5 et 10 ans reposent sur les dents creuses soumises à des OAP contraignantes qui peuvent être un frein. Perte du caractère rural de la commune. 4) Constructibilité en zone A. 5) Offrir la possibilité de vivre dans des habitations légères, n'artificialisant pas les sols. 6) Observations en lien avec le rapport de la Cour des Comptes.	1) La mention au relais téléphonique évoquée dans l'une des observations issues de l'enquête n'a pas été trouvée. 2) 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. 3) 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. 4) 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. 5) 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. 6) 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 réponse.
--	--	--

Bilan de l'enquête publique : Observations du commissaire-enquêteur

Observations émises	Réponses / décisions apportées par la collectivité
Doublon repéré sur le résumé non technique (p. 12 et 13) : secteur Ah La Combe	→ Cette erreur matérielle a été corrigée
Le Rapport de présentation, en page 109, inverse les 2 titres sur les 2 cartes	→ Cette erreur matérielle a été corrigée
Les règlements graphiques seraient beaucoup lisibles avec des repères sur les rues, tels noms des rues ou routes. En outre, font défaut les noms des communes limitrophes.	→ La collectivité s'est attachée à améliorer la lisibilité des plans autant que possible. Il est à noter que le PLU est consultable en format numérique interactif sur le Géoportail de l'Urbanisme, rendant la lecture des plans beaucoup plus lisible que sur papier.
Certains dossiers ne présentent pas de sommaire. C'est notamment le cas pour le Règlement écrit, les OAP, ...	→ Un sommaire a été ajouté dans ces documents.
Les OAP précisent 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 ?	Cette mention vise une intégration dans l'environnement urbain, sans pour autant apporter de directives, au regard de la subjectivité de chacun dans le choix des matériaux. Des échanges pourront être engagés, au besoin, entre les pétitionnaires et porteurs de projets et la collectivité.

La Roche-sur-Yon Agglomération

Commune de Thorigny (85480)

ENQUETE PUBLIQUE

du 12/11/2024 au 13/12/2024

portant sur la

Révision du PLU



CONCLUSIONS & AVIS

Commissaire enquêteur : Guimbretière Gérard

Destinataire : Mr. le Président de La Roche-sur-Yon Agglomération / arrêté 2024-A-110

Copie à : Mr. le Président du Tribunal Administratif de Nantes / dossier E24000131/85

Le projet du PLU révisé et le déroulement de l'enquête publique

❑ Le Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme

La mairie de Thorigny, en Vendée, porteur du projet initié le 14/06/2021, a été assistée par La Roche-sur-Yon Agglomération consécutivement au transfert de compétence acté le 6/07/2021.

Le Projet de révision du PLU a pour objectif majeur le transfert d'une zone 2AU (vallée des Treilles) vers une zone A pour les raisons suivantes :

- ✓ Les parcelles actuellement en zone 2AU sont dans la continuité de la vallée verte. Considéré comme un poumon vert pour la commune, l'aménagement sera un obstacle à la préservation à des espaces naturels
- ✓ Les terrains initialement ciblés seront difficilement aménageables en raison notamment de la topographie et de la présence de zones humides ce qui engendrera une perte de terrain à viabiliser

Ont été identifiées 21 granges présentant un intérêt patrimonial à préserver parmi lesquelles, 4 seront retenues sur les 10 prochaines années.

Il a été identifié 7 gisements urbanisables pourvus d'OAP, parmi lesquelles 2 STECAL correspondant à 2 hameaux.

A noter également la reprise de :

- ✓ un STECAL correspondant à la déchetterie existante (zone Ae)
- ✓ deux STECAL correspondant à des activités de loisirs de plein air existantes (motocross - zone NI).

A souligner qu'aucun nouvel espace à vocation d'activités économiques n'est identifié.

❑ Le cadre juridique et les actes sources de l'enquête

Le cadre juridique et réglementaire de ce dossier s'appuie essentiellement sur les Codes de l'environnement et de l'urbanisme.

Saisi par la Préfecture de Vendée après l'instruction du dossier du projet, le Tribunal administratif de Nantes m'a désigné pour mener cette enquête publique.

Les actes sources de l'enquête relèvent de la désignation du commissaire enquêteur et de l'arrêté d'organisation de l'enquête établi par l'intercommunalité de La Roche-sur-Yon Agglomération.

❑ La publicité pour cette enquête publique

La publicité sur l'existence de cette enquête publique passe localement par les affiches AVIS d'enquête publique qui ont été placardées par la mairie de Thorigny sur son panneau d'affichages avec l'arrêté. En parallèle, 13 affiches ont été positionnées en plusieurs points du territoire et notamment sur les principaux sites concernés par le projet.

Les 2 parutions au total dans 2 journaux (Ouest-France et Le Journal du Pays Yonnais) pré et post enquête ont été réalisées dans les règles.

La publication par voie dématérialisée a été assurée par le site web de l'intercommunalité et celui de la mairie.

L'attestation de La Roche-sur-Yon Agglomération et les propres observations que j'ai pu faire confirment le niveau réglementaire de publicité.

A signaler les informations supplémentaires de cette enquête par d'autres supports propres à la mairie (panneau lumineux et agenda Thorignais).

❑ Le dossier mis à l'enquête, sa consultation du public et les permanences.

Instruit par le porteur de projet, le dossier d'enquête à destination du public était composé par 3 sous-dossiers, complété par un sommaire facilitant les recherches du public :

- Les pièces administratives comprenant les pièces de procédure, notamment l'arrêté et l'Avis, les délibérations des conseils (municipal et communautaire) relatives au PLU et les délibérations sur le PADD du conseil municipal et du bureau communautaire
- Le dossier du projet comprenant le Rapport de Présentation et son évaluation environnementale, le PADD, le règlement écrit et les plans de zonage, les OAP ainsi que les annexes et servitudes d'utilité.
- Les PV de réunions avec les PPA, leurs avis et celui de la MRAe accompagnés des réponses du maître d'ouvrage à leurs avis.

Le public a pu prendre connaissance du dossier, sous formats papier et dématérialisé pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier présenté respectait l'arrêté d'organisation (article 5) et le code de l'environnement (article R123-8)

Il n'y a pas eu foule pour consulter le dossier papier puisque 1 seule personne est venue.

Par contre, la présentation dématérialisée a bien davantage connu du succès puisque La Roche Agglomération a comptabilisé une petite cinquantaine de connexions alors qu'elle ne présentait que l'arrêté et l'avis d'enquête.

La mairie, de son côté, a dénombré près de 200 consultations du dossier parmi lesquelles 67 pour les pièces du dossier et 114 pour les dépositions mises en ligne au fil de l'eau.

❑ Les permanences et les dépositions du public.

Le public avait possibilité de déposer ses observations, pendant les 4 permanences ou en dehors, sur le registre papier ou par voie postale ou encore par l'adresse mail dédiée.

30 dépositions ont été récupérées à la fin de l'enquête.

Ensuite, mon Procès-Verbal de synthèse a été remis, avec échanges, aux 2 collectivités concernées en rapportant les 30 contributions reçues et tout en expliquant les doublons.

J'ai complété ce PV par mes questions et remarques sur les avis de la MRae et les PPA ainsi que sur les différents thèmes et sous-thèmes auxquelles réponses ont été apportées par La Roche-sur-Yon Agglomération dans son mémoire.

Mes conclusions motivées sur le projet

Il m'est donc possible à présent, tenant compte du dossier présenté, du déroulement de l'enquête, des contributions du public, des avis de la MRae et des PPA et des réponses du porteur du projet à mon Procès-Verbal de synthèse et de mes constats, de livrer mes conclusions et avis.

1. Sur la régularité de la procédure.

Le déroulement de l'enquête, tel qu'exprimé, ne me permet pas de porter réserves.

Le public a largement eu les moyens de prendre connaissance du dossier du projet et de déposer ses observations. Les contributions du public ont été globalement de qualité.

Les éléments apportés par le porteur du projet dans ses réponses apportent un éclairage supplémentaire.

2. Sur le projet

J'ai noté la compatibilité du PLU en projet avec les docs supra-communaux ainsi que l'actualisation de plusieurs données avant approbation du PLU.

Je prends en considération avec satisfaction :

- + La conservation du "poumon vert" de la commune par le transfert de la zone constructible vers un autre secteur.
- + Le respect de la consommation minorée de 50% des espaces ENAF même s'il conviendra d'apporter des précisions selon 2 PPA.
- + Une densification des zones constructibles en forte progression, d'ailleurs saluée par la DDTM.
- + Une recherche de gisements fonciers dans les zones agricoles constructibles
- + Une identification des granges pouvant faire l'objet de changement de destination, tout en minimisant le nombre autorisé par séquence de 10 ans
- + Les prises en comptes des continuités écologiques malgré le renforcement demandé
- + La sensibilisation des zones humides
- + Sur la prise en compte, même à parfaire, des mesures ERC pour les émissions de dioxyde de carbone

Je mets en exergue l'évaluation environnementale qui, au regard des mesures ERC, se satisfait des mesures "d'encadrement" en raison de l'absence de Natura 2000 sur le territoire.

De même, la protection de la ressource en eau sera complétée du schéma directeur eau usée/eau pluviale.

3. Je prends note également des positions du public, de la MRAe et des PPA.

✓ Le niveau d'acceptation du projet par le public.

- + La majorité des remarques des déposants a trait à des cas particuliers et non d'intérêt général.
 - + J'ai bien relevé les oppositions franches des riverains concernés par la création nouvelle d'OAP afin de renforcer et gérer les espaces constructibles. Les éléments apportés par le porteur du projet sur l'attention à apporter sur la gestion de l'intimité, mais aussi sur le choix de ventes par les propriétaires concernés, devraient apaiser les craintes légitimes.
 - + La demande de constructibilité par la création d'un nouveau STECAL ne peut être satisfaite en raison de la réciprocité avec une exploitation agricole.
 - + la possibilité de positionner de l'habitat léger selon le régime approprié
- + Je cite la positivité de l'ouverture du porteur de projet pour analyser un cas spécifique afin de respecter les règles de l'OAP et de l'ensoleillement.

Les diverses autres remontées ont toutes été sources de précisions par La Roche-sur-Yon Agglomération.

Seules 2 observations, hors procédure de révision, n'ont pas obtenu de réponses.

Aucun collectif ou association ne s'est manifesté.

In fine, je considère comme constructives les positions claires de l'intercommunalité sur les observations du public.

✓ Sur les avis de la MRAe et des PPA ainsi que les précisions apportées par le porteur du projet.

Je retiens avec satisfaction que l'ensemble de leurs remarques et avis donnent un avis favorable au projet. Un commentaire va même saluer l'ambition en matière de densification de l'habitat. La MRAe a exprimé la prise en compte satisfaisante du projet sur les grands enjeux du développement durable.

Plusieurs thèmes remontés vont être pris en compte avant l'approbation du projet, ce qui montre la volonté du porteur de projet de parfaire celui-ci.

Je regrette toutefois que, malgré les précisions apportées en deux temps par le porteur de projet, quelques matières n'ont pas obtenu réponses, sauf pour annoncer un examen du sujet lors du prochain comité de pilotage prévu fin janvier.

4. Je prends également en considération comme éléments positifs que :

- ✓ La procédure de révision adoptée est appropriée pour ce projet aux enjeux multi-facettes

- ✓ L'apport de ce projet en remplacement du document d'urbanisme en place permettra de le faire progresser, en attendant le PLU intercommunal en chantier.
 - ❑ L'ensemble des modifications annoncées vont permettre de satisfaire les objectifs mis en avant pour ce PLU.
 - ❑ Il permet de poursuivre le développement du territoire tout en respectant les objectifs de développement durable et de transition énergétique.
 - ❑ La maîtrise de l'enveloppe urbaine concrétisée par une gestion de zones ouvertes à l'urbanisation.
 - ❑ Le projet est vertueux et respectueux des orientations nationales en termes de préservations des zones agricoles et naturelles.

5. Par contre, je fais part de ma déception

Je suis déçu en effet sur l'absence de position du comité de pilotage sur certains avis et remarques restant en suspens et devant être statués en comité de pilotage. La réunion, programmée le 28 janvier prochain, se positionnera sur ces thèmes issus principalement des avis des PPA et remarques de la MRAE parvenus pour les derniers fin septembre 2024.

Avis du Commissaire enquêteur.

Le bilan avantages et inconvénient du projet penche du côté de son acceptabilité.

Ainsi, en tant que commissaire enquêteur et en tenant compte de l'ensemble des éléments et arguments déroulés ci-avant, relatifs au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Thorigny, soumis à l'enquête publique réalisée du mardi 12 novembre 2024 au vendredi 13 décembre 2024, j'émet un AVIS FAVORABLE assorti d'une réserve, comme exprimé au paragraphe 5 ci-dessus, au titre des positions que le comité de pilotage doit prendre sur les thèmes restant à traiter.

Document établi le 13 janvier 2025.

Le commissaire enquêteur,
Gérard Gumbretière