

p2 - arrêté prescrivant la mise à jour n°1 - 28/08/2019

p3 - délibération d'approbation de l'élaboration du PLU - 15/10/2018

**COMMUNE DE THORIGNY – 85480**

**6 – libertés publiques et pouvoirs de police  
6.4 – autres actes réglementaires**

**N°28/2019**

**Arrêté prescrivant la mise à jour n°1 du Plan  
Local d'Urbanisme de la commune de  
THORIGNY,**

Le Maire de la Commune de THORIGNY,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles R.151-52, R.151-53 et R.153-18,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 15 octobre 2018 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'arrêté préfectoral ARS-PDL/DT/SSPE/2019/44/85 en date du 17 juillet 2019 déclarant d'utilité publique les travaux de dérivation des eaux et la révision des périmètres de protection de la retenue du Marillet, et ses annexes,

**ARRÊTE**

**Article 1<sup>er</sup> :**

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de THORIGNY est mis à jour à la date du présent arrêté. A cet effet, la notice des annexes est modifiée afin d'intégrer les nouveaux périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée autour de la retenue du Marillet, ainsi que les servitudes associées, pour assurer la protection des ouvrages et la qualité de l'eau prélevée.

**Article 2 :**

Le dossier du P.L.U. intégrant la mise à jour est tenu à la disposition du public à la mairie, aux jours et heures d'ouverture au public.

**Article 3 :**

Le présent arrêté sera affiché en mairie pendant un mois et transmis à la Préfecture.

Fait à Thorigny, le 28 août 2019

Le Maire,  
M. Luc GUYAU



## **COMMUNE DE THORIGNY**

### **EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU LUNDI 15 OCTOBRE 2018**

L'an deux mille dix-huit, le quinze octobre, le Conseil Municipal de THORIGNY, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la Présidence de Monsieur Luc GUYAU, Maire.

Date de la convocation : 9 octobre 2018

Présents : MM. Luc GUYAU, Benoît ROCHEREAU, Cédric SEIGNEURET, Valentin BAUDRY, Alain PÉTÉ, Bernard MAZOUÉ, Olivier VEILLON et Gérard MANDIN.

Mmes Alexandra GABORIAU, Isabelle MAZOUÉ, Marie-Antoinette BOSSIS, Marie-Andrée COTTREAU, Anne HARACHE et Laetitia RAGUENEAU.

Nombre de conseillers en exercice : 15

Nombre de présents : 14

Nombre de votants : 15

Absente excusée : Mme Catherine CHEVOLLEAU a donné pouvoir à Mme Alexandra GABORIAU.

Mme Anne HARACHE a été élue secrétaire de séance.

\*\*\*\*\*

**78 – 2018**

### **OBJET : COMMUNE DE THORIGNY - APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

La commune de Thorigny est actuellement régie par une carte communale qui a démontré ses limites en matière de développement du territoire, relevant plus d'opportunités que de stratégie urbaine.

C'est pourquoi, ayant l'ambition de développer et aménager le territoire communal dans le respect de l'environnement, la commune de Thorigny a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), par délibération du conseil municipal en date du 30 novembre 2015, et défini les objectifs à poursuivre, ainsi que les modalités de concertation publique.

La commune s'était fixée comme objectifs de maîtriser le foncier à urbaniser et d'élaborer un plan global des constructions dans le respect de l'environnement et de l'aménagement de l'espace.

Par délibération du 22 janvier 2018, le conseil municipal 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, la commune s'attachera à poursuivre le dynamisme engagé au niveau du développement du territoire en maintenant un rythme de construction permettant d'accueillir environ 1 500 habitants à l'horizon 2027, tout en préservant le cadre de vie des Thorignais et les espaces naturels et agricoles. Parallèlement, la commune souhaite également redynamiser le centre bourg par l'accueil de commerces, artisans et services de proximité.

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.

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

- Conseil Régional des Pays de la Loire, pas d'observation particulière
- Centre Régional de la Propriété Forestière, avis favorable assorti d'observations
- Préfecture de la Vendée, avis favorable assorti d'observations
- Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), avis favorable assorti d'une observation
- Conseil Départemental de la Vendée, informations complémentaires apportées
- Chambre d'Agriculture de la Vendée, avis favorable assorti d'observations
- Syndicat mixte du Pays Yon et Vie, avis favorable assorti d'observations
- La Roche-sur-Yon Agglomération, avis favorable assorti d'observations

Par arrêté municipal n° 16/2018 du 17 avril 2018, Monsieur le Maire a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de PLU en cours d'élaboration.

## **COMMUNE DE THORIGNY**

### **EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU LUNDI 15 OCTOBRE 2018**

\*\*\*\*\*

**78 – 2018**

#### **OBJET : COMMUNE DE THORIGNY - APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Cette enquête publique s'est déroulée du 25 mai au 26 juin 2018 inclus.

Le Commissaire-enquêteur a assuré quatre permanences de 3 heures chacune.

Au cours de ses permanences, il a reçu 17 personnes au total et a enregistré 10 observations sur registre, et 6 courriers et courriels en rapport avec le projet de PLU.

Dans son procès verbal de synthèse des observations recueillies pendant l'enquête transmis après la clôture de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur fait part à la collectivité des observations recueillies lors des permanences, des courriers et courriels reçus, des observations des personnes publiques associées et de ses propres remarques.

Le Commissaire-enquêteur a alors émis, au travers de son rapport et de ses conclusions, un avis favorable au projet de PLU, assorti d'une recommandation, invitant la commune à modifier et compléter les diverses pièces du dossier en fonction du mémoire en réponse transmis, en interaction avec le procès verbal de synthèse examiné par le comité de pilotage lors de la réunion du 9 juillet 2018.

En effet, chaque observation formulée sur le projet de PLU par les personnes publiques associées, la CDPENAF, la population et le commissaire-enquêteur a été examinée lors d'un comité de pilotage réunissant les élus du conseil municipal le 9 juillet dernier.

Suite aux différents avis des personnes publiques associées, de la CDPENAF, des Thorignais et du commissaire-enquêteur, le projet de PLU arrêté est modifié suivant les décisions prises lors du comité de pilotage du 9 juillet 2018.

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

Les pièces du PLU sont complétées et rectifiées en conséquence.

Le dossier de PLU joint à la présente délibération comprend :

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

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

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 durant un mois, et les mesures de publicité réglementaires seront effectuées.

La présente délibération sera exécutoire dès sa transmission à Monsieur le Préfet de la Vendée et sa publicité.

## COMMUNE DE THORIGNY

### EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU LUNDI 15 OCTOBRE 2018

\*\*\*\*\*

78 – 2018

#### OBJET : COMMUNE DE THORIGNY - APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

En conséquence,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-8 et suivants, R.153-1 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<sup>er</sup> du Code de l'Urbanisme,

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

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 30 novembre 2015 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme,

Vu le Schéma de Cohérence Territorial du Pays Yon et Vie approuvé le 8 décembre 2016,

Vu le Programme Local de l'Habitat 2017-2022 de La Roche-sur-Yon Agglomération approuvé le 23 mai 2017,

Vu le débat en date du 9 octobre 2017 au sein du conseil municipal, sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),

Vu la décision de la MRAe en date du 8 janvier 2018,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 22 janvier 2018 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU,

Vu l'arrêté municipal n° 16/2018 du 17 avril 2018 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme en cours d'élaboration,

Vu les avis émis par les personnes publiques associées,

Vu le rapport 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 joint à la présente délibération,

Considérant que les modifications apportées au projet arrêté ne sont pas de nature à porter atteinte à l'économie générale du projet,

Considérant que le projet de Plan Local d'Urbanisme est prêt à être approuvé, tel qu'il est présenté au conseil municipal,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré à bulletin secret, par 14 voix pour et 1 blanc :

- **approuve** le Plan Local d'Urbanisme, tel qu'annexé à la présente délibération,
- **autorise** Monsieur le Maire à signer toutes les pièces nécessaires à la mise en œuvre de cette délibération.

Fait et délibéré en Mairie les jours, mois et an susdits

Au registre sont les signatures

Pour extrait conforme

Le Maire, Luc GUYAU



## ANNEXES à la délibération n° 78 - 2018

### 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 la commune de ses propres remarques sur le dossier.

Chacune de ces observations a été présentée pour avis au comité de pilotage, qui s'est déroulé le 9 juillet 2018.

Le conseil municipal doit se prononcer sur la prise en compte ou non de ces recommandations, en fonction de leur pertinence.

Il est proposé au conseil municipal d'y répondre de la manière suivante, et d'amender le projet de PLU, en fonction des observations retenues.

#### **Observations du public :**

##### **STECAL :**

Plusieurs demandes ont été recensées concernant la constructibilité de parcelles dans les hameaux.

Lors de l'élaboration du zonage, les auteurs du PLU ont parcouru le territoire et analysé les hameaux constructibles de la carte communale au regard des critères définis dans le cadre du PLU pour les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), au regard des lois Grenelle 2 et ALUR.

Les STECAL constituent des hameaux dont la taille et la capacité d'accueil (potentiel constructible) doivent être limités. Par ailleurs, ils doivent rester exceptionnels.

Tous les hameaux constructibles de la carte communale n'ont donc pas pu être maintenus en STECAL. Ceux qui comportaient très peu d'habitations et/ou ne présentaient pas de potentiel constructible ont alors été reclassés en zone agricole.

Concernant les STECAL identifiés, leur périmètre doit être défini au plus proche de l'enveloppe bâtie, soit au plus proche des habitations. C'est pourquoi, certaines parcelles étant considérées comme de l'extension par rapport à l'enveloppe bâtie du village, n'ont pu être intégrées dans les STECAL.

##### **Observations de M. MATHEVET, demeurant à La Moinie :**

La propriété de La Moinie est classée en zone N dans le projet de PLU, compte tenu de son caractère dominant boisé. Celle-ci fait partie de la trame verte ceinturant le centre bourg de la commune.

Monsieur MATHEVET souhaite que sa propriété conserve le classement de la carte communale, à savoir un zonage agricole, et ne souhaite pas que son château soit repéré comme bâtiment à préserver, ni mentionné dans le rapport de présentation.

Comme la commune l'avait déjà indiqué, par courrier, à Monsieur MATHEVET, la réglementation des zones A et N est identique en ce qui concerne les maisons d'habitation non liées à un siège d'exploitation, à savoir possibilité de réaliser des extensions mesurées et des annexes.

Par ailleurs, la commune souhaite maintenir l'identification de sa maison d'habitation comme bâtiment à préserver en raison de ses caractéristiques.

Dans un second courrier remis, Monsieur MATHEVET souhaite que la base ULM soit implantée ailleurs sur la commune, afin que les ULM ne survolent plus sa propriété (voyeurisme de la part des passagers qui observent avec jumelles).

Le PLU ne réglemente pas l'espace aérien.

### **OAP Trame Verte et Bleue :**

Une remarque a été émise concernant l'OAP Trame verte et Bleue, et plus particulièrement l'interdiction d'appliquer des produits phytopharmaceutiques et de combler les mares et zones humides. Celle-ci rejoint les observations de la Chambre d'Agriculture de la Vendée traitées ci-après. La mention liée aux produits phytopharmaceutiques a été supprimée, et l'OAP préconise désormais de "*limiter au maximum le comblement des mares, ou l'assèchement des zones humides identifiées sur le plan de zonage du PLU, conformément au SDAGE Loire-Bretagne*".

### **Observation de M. MANDIN :**

Monsieur MANDIN demande que soit classée en zone naturelle et non en zone urbaine une partie de la parcelle communale cadastrée B 766.

La parcelle est maintenue en zone UB. Néanmoins, les arbres bénéficient désormais d'une protection identique à celle des haies classées.

### **Observation de Monsieur GUEDON et Madame RENIER :**

Monsieur GUEDON et Madame RENIER, demeurant au 3 rue Ménilmontant, contestent l'identification des haies sur leur propriété et le classement en zone UB de la partie derrière la haie située au Nord-Ouest de leur bien.

Monsieur GUEDON et Madame RENIER avaient déposé une demande de constructibilité, demandant à la commune de repousser la limite constructible de leur parcelle de 35 m environ.

En réponse à cette demande, et compte tenu de la demande identique des propriétaires de la parcelle voisine, la totalité de ces 2 parcelles a été classée en zone constructible. Leur récente requête concernant leur incompréhension par rapport au classement en zone UB de leur parcelle pose donc question.

Concernant le classement des haies dont ils demandent la suppression, une vérification a été faite sur le terrain. La haie identifiée le long du mur maçonné a effectivement été inscrite à tort et est supprimée sur toute la longueur.

Par ailleurs, la commune accepte de supprimer également la haie classée située en fond de parcelle, afin de ne pas contraindre d'éventuels aménagements.

Toutefois, l'identification de la haie arborée située au Nord-Est de leur parcelle sera maintenue. En effet, il s'agit d'une haie bocagère composée de chênes, située en limite séparative, dans le prolongement d'un espace boisé, et contribuant à la qualité paysagère du secteur. Les parcelles attenantes au Sud font partie intégrante de la trame verte de la commune, et sont répertoriées comme continuités écologiques existantes. Cette haie classée est connectée à la trame verte du secteur.

## **Observations du commissaire-enquêteur :**

### **Plan de zonage :**

Le commissaire-enquêteur fait part à la commune de la difficulté de localiser une parcelle sur le plan de zonage, compte tenu de l'absence d'informations toponymiques (noms de rues, lieux-dits, noms des communes limitrophes, etc), et de la mauvaise localisation de la légende à certains endroits du plan.

Les données toponymiques ont été ajoutées sur le plan de zonage.

Afin d'améliorer la lecture du plan global et du plan du bourg et des hameaux, la dénomination des différents zonages sur le plan a été supprimée suite aux erreurs de localisation des étiquettes se positionnant automatiquement sur la carte. La légende du plan permet de repérer les zonages.

Par ailleurs, un atlas du plan de zonage en format A3 a été réalisé, comportant les numéros de parcelles et les données toponymiques et permettant ainsi une lecture plus aisée.

### **Zonage du complexe sportif :**

Le commissaire-enquêteur s'interroge sur le classement du complexe sportif en zone UB et non dans un zonage spécifique.

Les lois Solidarité et Renouveau Urbains (SRU), Grenelle et ALUR prônent la mixité des fonctions, c'est pourquoi les auteurs du PLU ont jugé préférable d'intégrer cet équipement public au sein de la zone urbaine mixte autorisant l'habitat, les activités et équipements.

Cependant, dans l'optique d'une extension future du complexe sportif sur les terrains n'appartenant pas à la commune, un emplacement réservé dédié à cette extension a été inscrit sur les pièces réglementaires écrites et graphiques du PLU.



## **Observations des personnes publiques associées :**

### **Programmation du PLU :**

Le projet de PLU arrêté s'était calé sur la temporalité du SCoT et prévoyait alors une programmation sur 13 ans de 91 logements pour 5 ha consommés sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers. Celle-ci a fait l'objet de plusieurs observations de la part des personnes publiques associées, et sera donc modifiée comme présenté ci-après.

### **Observations des différents PPA concernant la programmation du PLU :**

<b>Préfecture de la Vendée</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Le PLU devra adopter une stratégie de développement sur une période de 10 ans,</i></li><li>- <i>Le rapport de présentation devra clarifier les objectifs de croissance poursuivis par la commune en s'appuyant notamment sur des hypothèses et des choix de scénarios de développement démographique qui soient compatibles avec les orientations du SCOT,</i></li><li>- <i>La capacité résiduelle d'urbanisation devra intégrer l'ensemble du potentiel mobilisable, notamment les opérations d'aménagement en cours, ainsi que la résorption de la vacance (8% en 2015).</i></li></ul>
<b>Chambre d'Agriculture de la Vendée</b>	<i>L'analyse pour atteindre l'hypothèse de 91 logements doit être argumentée sur une période de 10 ans et non 13 ans."</i>
<b>La Roche-sur-Yon Agglomération</b>	<i>Harmoniser la programmation du PLU qui prévoit une consommation d'espace sur 13 ans, alors que le PADD ne la prévoit que sur une période de 10 ans</i>

### **Réponse de la collectivité :**

Le Code de l'Urbanisme ne prévoit pas de durée de vie légale pour les PLU. La Préfecture et la Chambre d'Agriculture de la Vendée ont demandé à la commune de revoir ses objectifs à 10 ans, afin de respecter la Charte pour une gestion économe de l'espace, co-élaborée en 2013 par la Chambre d'Agriculture de la Vendée, l'Association des maires et présidents de communautés de Vendée, la Préfecture / DDTM, le Conseil Général de la Vendée. Cependant, cette charte n'a aucune valeur réglementaire. La commune n'a donc aucune obligation réglementaire d'élaborer un projet de PLU sur 10 ans.

Néanmoins, la commune de Thorigny accepte d'harmoniser les délais de programmation de logements et de consommation d'espace à 10 ans, même si la durée de vie du PLU sur 13 ans est réglementaire.

La commune de Thorigny a inscrit initialement un potentiel de 91 logements sur son territoire, sur 13 ans, dont 27 logements au sein de l'enveloppe urbaine, 6 dans les STECAL, 4 changements de destination de granges et 54 logements potentiels en extension urbaine.

Toutefois, souhaitant poursuivre le dynamisme de la commune en termes d'évolution de la population et de production de logements, et conformément aux perspectives démographiques initialement lissées sur 13 ans, l'objectif de 1 500 habitants environ est maintenu sur 10 ans.

Le règlement et le PADD ont été modifiés en conséquence.

La programmation de logements est donc elle-même maintenue à 91 logements. Cela suppose la production de 9 logements par an, hypothèse respectant complètement le PLH 2017-2022 puisque celui-ci fixe un objectif théorique projeté, et non maximum.

Les quatre scénarios élaborés l'ont été sur la base des données suivantes :

- ⇒ Population au 01/01/2017 : 1 264 habitants
- ⇒ Taux d'accroissement annuel moyen 2010-2015 : 2 %
- ⇒ Taille moyenne des ménages : 2,41 personnes



Le 1<sup>er</sup> scenario intègre une diminution du taux d'accroissement annuel moyen de 0,5 %, selon la tendance observée sur ces dernières années, et aboutit à un taux de 1,5 %.

Le 2<sup>ème</sup> scenario correspond à un taux de croissance de l'ordre de 1,75 % respectant approximativement la dernière tendance observée, tout en y appliquant une légère baisse.

Le 3<sup>ème</sup> scenario correspond à une stabilisation du taux de croissance à 2 %.

Le 4<sup>ème</sup> scenario est basé sur un rythme relativement élevé, soit 2,4 % par an, correspondant à la période 2009-2014.

Hypothèses	Taux d'accroissement annuel	Nb d'habitants projeté en 2027	Evolution du nb d'habitants	Objectif de logements à produire pour 2027
1	1,5 %	1 454	+ 190	79
2	1,75 %	1 485	+ 221	91
3	2 %	1 517	+ 253	104
4	2,4 %	1 567	+ 303	126

Même si elle correspond aux objectifs moyens du PLH 2017-2022, l'hypothèse 1 n'a pas été retenue en raison de la baisse importante du taux de croissance moyen annuel (- 0,5 % par rapport à la période 2010-2015), ne démontrant pas le dynamisme souhaité par la commune ni l'ambition de développement du territoire affichée dans le projet de PLU.

A contrario, l'hypothèse 4, basée sur le taux d'accroissement annuel moyen observé entre 2009 et 2014, ne paraît pas réaliste, compte tenu de la baisse démographique constatée ces dernières années. Cette hypothèse aboutit à la production de 12 logements par an, correspondant au rythme de construction annuel enregistré entre 2007 et 2012.

Ce rythme a lui aussi diminué puisqu'il était de 8 logements par an en moyenne entre 2012 et 2016.

Les hypothèses 2 et 3, très proches, sont celles reflétant le plus la réalité actuelle du développement démographique de la commune.

C'est pourquoi l'hypothèse 2 correspondant au scenario central a été retenue par la commune. En effet, le taux d'accroissement annuel moyen permet de maintenir un certain dynamisme démographique, tout en appliquant une légère baisse suivant la tendance constatée ces dernières années.

Ce scenario prévoit la production de 9 logements par an, hypothèse respectant complètement le PLH puisque celui-ci fixe un objectif théorique projeté, et non maximum.

Il est à noter que l'objectif du PLH représente une tendance, une moyenne, mais absolument pas un chiffre à respecter scrupuleusement. Il s'agit d'un rapport de **compatibilité**, c'est-à-dire de respect des principes essentiels du document supérieur.

Un dépassement de l'objectif de 2 logements par an ne représente en rien une incompatibilité avec le projet global.

De plus, le PLH ne s'appliquera que jusque 2022, alors que le PLU de Thorigny a une programmation allant au-delà. Le futur PLH prendra en compte l'évolution des besoins des communes en termes de production de logements.



**La commune maintiendra donc le potentiel de 91 logements, non sur 13 ans, mais sur 10 ans, afin d'atteindre l'objectif démographique fixé, qui reste cohérent avec les ambitions de la municipalité.**

Le rapport de présentation du PLU a donc été modifié en ce sens.

Par ailleurs, les services de la Préfecture de la Vendée demandent à la commune d'intégrer au sein du potentiel mobilisable les opérations d'aménagement en cours ainsi que la résorption de la vacance.

La collectivité estime que les opérations d'aménagement déjà engagées ne peuvent pas être comptabilisées comme potentiel constructible pour les 10 années à venir. Il s'agit de "coups partis".

Le projet en cours aux Coteaux du Bourg, porté par ORYON, prévoyant 6 logements, n'a donc pas été pris en compte dans le calcul.

Concernant la vacance, une étude complémentaire a alors été réalisée suite à l'observation de la Préfecture.

Le projet de PLU arrêté annonçait une vacance de logements équivalant à 6,3 %, selon les données fournies par l'INSEE.

Or, la Préfecture nous informait d'un taux de 8 % en 2015, selon les données FILOCOM.

Mesurer la vacance est difficile et les deux sources présentent des avantages et des inconvénients. Les données FILOCOM sont toujours supérieures à celles de l'INSEE. Elles sont issues de la Direction Générale des impôts qui utilise la taxe d'habitation à la date du 1<sup>er</sup> janvier de chaque année dont la surestimation tient au mode de dénombrement, le nombre de logements vacants résultant d'un solde et non d'un comptage direct.

Les données issues de l'INSEE résultent d'une enquête du ménage occupant, la fiabilité repose donc sur la qualité des réponses de ses occupants, de la conscience professionnelle de l'enquêteur et surtout de la présence de l'occupant. Or, par définition, un logement vacant est inoccupé. Pour autant, certains logements sont définis comme vacants par l'INSEE alors même qu'ils sont occupés (absence de l'occupant lors des passages des enquêteurs pour raison médicale, villégiature, horaire de travail, etc).

Pour autant, la commune, sur la base des données de la DGFIP de 2017, a complété le diagnostic. Il s'avère qu'en 2017, 32 logements vacants ont été répertoriés, ce qui est inférieur aux 46 logements de 2015 représentant 8%. Une géo localisation de ces 32 logements a été réalisée, et une vérification précise sur le terrain a ensuite été effectuée.

Il s'avère que 30 de ces logements sont habités, que l'un concerne une résidence secondaire et que seul un logement est aujourd'hui vacant, depuis 2013, au sein du bourg (vérification en juillet 2018). Il s'agit donc d'une vacance structurelle.

Cet unique logement vacant ne peut donc pas entrer dans le potentiel de logements mobilisable sur la commune.

Les autres observations sont présentées dans les tableaux ci-après.

	Observations émises par la Préfecture	Réponses / décisions apportées par la collectivité
<b>Choix de développement du territoire et habitat</b>	Correction d'une carte du PADD qui comporte 2 secteurs non retenus en zone AU	Cette modification a été apportée.
	Les OAP apparaissent minimalistes et contradictoires avec l'une des orientations du PADD (p.14) visant à encourager les formes urbaines innovantes	Les OAP ont été complétées avec des notions de qualité de l'habitat et de formes urbaines.
	Réduction des extensions urbaines au regard des observations précédentes	La commune a souhaité maintenir ses zones AU, au regard des objectifs démographiques et de l'analyse du potentiel constructible. Toutefois, la zone 1AUB mixte au Nord du bourg a été réduite sur sa partie sud. Cette zone a désormais une superficie de 0,73 ha au lieu de 1,08 ha initialement.
	Secteur mixte habitat - artisanat classé en 1AUB ne pouvant être affiché en tant que zone "économique" au regard de la compétence de l'Agglo dans ce domaine. Par ailleurs le PLU devra anticiper d'éventuels problèmes de nuisances et prévoir des solutions.	Dans son avis rendu, l'Agglomération a indiqué qu'elle comprenait le projet de la commune, mais qu'elle ne porterait pas pour autant financièrement l'aménagement de la zone. L'Agglomération aménage les zones d'activités d'intérêt communautaire et les communes peuvent accueillir des artisans et commerçants locaux ne présentant pas de nuisances pour le voisinage dans leur tissu urbain. L'objectif de la commune de Thorigny est de poursuivre le développement du secteur à proximité immédiate et ainsi permettre à de nouveaux artisans de s'implanter sur la commune et de participer à son dynamisme.
	Indiquer le nombre précis de logements locatifs sociaux présents sur la commune, et indiquer que les 4 logements sociaux demandés par le PLH devront être réalisés avant la fin du PLH	Cette observation a été prise en compte dans le rapport de présentation. La commune comportait 28 logements sociaux au 1 <sup>er</sup> janvier 2017. L'opération portée par ORYON sur les Coteaux du Bourg prévoit la réalisation de 4 logements en PLUS et 2 logements en PLAI. L'opération portée par l'EPF prévoit également des logements aidés. L'objectif du PLH sera donc largement dépassé.
<b>Environnement et paysage</b>	Intégrer un diagnostic forestier dans le rapport de présentation	Les données transmises par le Centre National de la Propriété Forestière ont été intégrées au rapport de présentation.
	Présenter une évaluation des incidences de Natura 2000 par rapport à la commune dans le RP	Cette information a été ajoutée.
	Le rapport de présentation ne comporte pas d'état zéro des différents indicateurs de suivi ni d'objectifs chiffrés	Les valeurs de référence ont été ajoutées dans les tableaux des indicateurs.
	OAP Trame Verte et Bleue : retirer l'interdiction d'appliquer des produits pharmaceutiques	Cette observation, émise par la Chambre d'Agriculture également, a été prise en compte. La disposition a été retirée.

	Intégrer des préconisations sur les haies non classées (ex: obligation de replanter un linéaire équivalent pour toute haie arrachée, préservation obligatoire des haies aux abords des hameaux et logis, etc")	Intégrer cette obligation pour les haies non classées reviendrait à inscrire la même règle que pour les haies classées, ce qui n'est pas cohérent car un inventaire a justement été réalisé pour identifier les haies les plus intéressantes et devant faire l'objet de prescriptions particulières. Si la règle est identique pour tout le linéaire bocager, l'inventaire n'a alors pas d'utilité. Or, il est exigé dans le cadre des études. Cette demande n'a donc pas été prise en compte.
	Certains EBC (La Maison Mailloche et Les Inchères) sont surplombés par la servitude I4 (ligne électrique) : servitude non compatible avec un EBC. Prévoir un déclassement de l'EBC sur 40 m de part et d'autre de l'axe.	Cet ajustement réglementaire a été pris en compte sur le plan de zonage.
<b>Patrimoine bâti</b>	Compléter l'analyse architecturale et paysagère du centre bourg au regard de l'orientation du PADD "Respecter et affirmer les caractéristiques architecturales présentes dans le centre ancien et les villages : alignement, gabarit, couleurs, etc"	Le patrimoine architectural de la commune n'est pas assez important pour engager une étude patrimoniale. Le repérage ponctuel tel que présenté dans le PLU est plus adapté au territoire.
	Le centre ancien pourrait faire l'objet d'un repérage foncier et architectural plus poussé avec OAP comme pour les hameaux de La Combe et de La Métrière (conforter le front bâti, identifier le petit patrimoine...) et compléter le règlement du PLU en conséquence.	L'orientation du PADD a alors été adaptée pour évoquer les caractéristiques "urbaines" et non "architecturales" du centre ancien et des villages.
	Le PLU a identifié comme bâtiments d'intérêt architectural à protéger les logis de La Moinie et du Bois Nerbert. Proposition d'ajouter l'église, le presbytère et le logis situé au 8 rue du Barrage.	Cette demande intervenant postérieurement à l'arrêt de projet, la commune a souhaité interroger les propriétaires préalablement à leur potentielle inscription. Le propriétaire du logis situé au 8 rue du barrage n'a pas souhaité que sa propriété soit protégée par le PLU. Seuls l'église et le presbytère ont donc été ajoutés sur le plan de zonage du PLU et font l'objet d'une fiche en annexe du règlement. Des dispositions réglementaires similaires à celles des bâtiments repérés dans le projet de PLU arrêté, ont également été ajoutées au sein de la zone U concernée par ces 2 bâtiments.
<b>Risques</b>	Le rapport de présentation pourrait être complété par le DICRIM et le PCS.	Une mention à ces documents a été ajoutée dans le rapport de présentation.
<b>Sites pollués</b>	Eventuellement donner plus d'informations sur ces sites et les localiser sur une carte	Une cartographie issue du site de la DREAL a été ajoutée dans le rapport de présentation, ainsi que des informations issues de "Géorisques" sur les dates de cessation d'activités ou l'usage des bâtiments, lorsque ceux-ci étaient connus.
<b>Nuisances</b>	Outre les nuisances sonores liées aux voiries, recenser les autres activités ou équipements susceptibles de générer des nuisances sonores (activités éco, salle des fêtes...)	Les activités présentes au sein du bourg ne génèrent pas de nuisances non acceptables. La salle des fêtes a été totalement réhabilitée et est aux normes acoustiques.

	Mentionner la ligne haute tension dans le rapport de présentation et indiquer si elle traverse une zone urbanisée ou à urbaniser, ou est à proximité d'un établissement sensible.	Cette mention a été ajoutée. Aucun établissement sensible ne se trouve à proximité.
<b>Plans de zonage</b>	Il serait utile d'indiquer les noms des communes voisines et de matérialiser les amorces de limites communales ainsi que les n° de parcelles.	La délimitation des communes ainsi que leurs noms ont été ajoutés sur les plans de zonage. Par ailleurs, les numéros de parcelles ont été intégrés sur l'atlas réalisé en format A3.
	Le règlement écrit et graphique doit comporter la liste des emplacements réservés.	La liste a été intégrée sur le plan de zonage.
	Recommandation d'intégrer les ICPE sur le plan de zonage. A minima, intégrer un renvoi au RP dans le règlement.	Les ICPE ne seront pas intégrées sur le plan de zonage pour ne pas alourdir les informations déjà présentes et obligatoires.
<b>Règlement</b>	Eventuellement introduire au sein du règlement la possibilité ou le droit d'innover au niveau énergétique.	Des dispositions ont été intégrées dans le règlement permettant une conception, implantation, ou des matériaux compatibles avec le développement durable. Le règlement autorise également les dispositifs destinés à économiser ou à produire de l'énergie renouvelable.
	Raccordement à la fibre optique : prévoir dans le règlement l'obligation d'installation de fourreaux en réserve dans les opérations d'aménagement.	Cette disposition a été intégrée dans les dispositions communes du règlement.
	Fixer des obligations réelles en matière de végétalisation des aires de stationnement afin de mieux limiter la surchauffe estivale (tendre vers un système alternatif de revêtement écologique pour la réalisation de parkings perméables et voiries légères drainantes à biodiversité positive).	Le règlement a été modifié en ce sens. Les revêtements perméables des aires de stationnement devront être privilégiés afin de limiter les îlots de chaleur et les risques d'inondation.
	Hauteur maxi des annexes à 3,5 m au faîtage ou à l'acrotère. Est-il possible d'augmenter la hauteur d'1 m pour le stationnement de véhicules particuliers (camping cars...) ?	La hauteur autorisée a été précisée, elle sera de 3,5 m à l'acrotère.
	En zone A, le règlement autorise les Coopératives d'utilisation de Matériel Agricole (CUMA). Pour éviter le mitage, il est recommandé d'inscrire dans le règlement une priorisation de leur implantation dans les sièges d'exploitation agricole.	Le règlement précise désormais que les CUMA devront être implantés dans un rayon maximum de 100 m autour d'un siège d'exploitation agricole.
	Encadrer plus strictement les conditions de la diversification de l'activité agricole, par exemple, nature de l'activité, emprise au sol maximale...	Cette demande est rejetée, l'objectif étant que l'agriculture puisse se développer conformément aux objectifs issus du SCoT. Le règlement indiquant que les activités doivent être liées et nécessaires à l'exploitation agricole, la commune estime cela suffisant, d'autant que lister des activités peut conduire à en oublier certaines ou à en limiter d'autres non connues aujourd'hui.

	<p>Limiter la surface des terrains des logements de fonction des agriculteurs (800 m<sup>2</sup> maxi préconisés dans la charte de gestion économe de l'espace).</p>	<p>La loi ALUR interdit désormais de réglementer la taille minimum des terrains.</p>
	<p>Fixer une distance de 100 m maxi entre le siège d'exploitation et le logement de l'exploitant.</p>	<p>La demande a été acceptée, le règlement a été modifié en ce sens.</p>
	<p>Restriction des constructions admises pour le service public ou d'intérêt collectif (réseaux, pylônes, stations de pompage, transfo, château d'eau...)</p>	<p>Cette précision a été apportée au règlement, au sein des destinations et sous-destinations autorisées.</p>
	<p>Eau potable : dans le cas où toutes les constructions ne seraient pas desservies par le réseau d'eau potable, ajouter la phrase : "en l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur". Il pourrait être ajouté également : "en cas d'alimentation alternée, adduction publique/puits privé, un dispositif de déconnexion efficace doit être mis en place afin de prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits".</p>	<p>Ces dispositions ont été intégrées dans les dispositions communes du règlement.</p>
	<p>Article 1 zones UA, UB et 1AUB autorisant les activités industrielles et l'artisanat sous réserve de ne pas créer de nuisances graves pour le voisinage. Retirer le terme "graves".</p>	<p>Cette observation a été rejetée.</p>
	<p>Ne pas réglementer les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.</p>	<p>Celles-ci ne sont pas réglementées dans le PLU.</p>
<b>Rapport de présentation</b>	<p>Pas d'informations sur la défense contre les incendies dans le RP</p>	<p>Une cartographie a été insérée, ainsi que le nombre de points de défense contre les incendies.</p>
	<p>Réseaux : le projet de PLU n'apporte pas d'éléments concrets relatifs à la délimitation des zones urbaines au regard des besoins des futures constructions, alors que le règlement impose le raccordement des constructions aux divers réseaux.</p>	<p>Le plan des réseaux actuels a été ajouté dans le rapport de présentation et dans les annexes du PLU.</p>
<b>Annexes</b>	<p>Zonage d'assainissement non joint au PLU.</p>	<p>Le zonage d'assainissement n'était en effet pas joint au dossier transmis aux PPA. Cependant, le zonage d'assainissement en vigueur figurait dans les pièces du dossier d'enquête. Il est intégré dans les annexes du PLU. Le zonage d'assainissement communautaire est en cours de révision. Il sera intégré par le biais d'un arrêté de mise à jour du PLU, après l'approbation du PLU.</p>

	<p>Les annexes doivent comporter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement</li> <li>- le périmètre des secteurs affectés par un seuil minimal de densité</li> <li>- les périmètres fixés par des conventions de projet urbain partenarial (PUP)</li> <li>- les ZAC</li> <li>- les périmètres de programmes d'aménagement d'ensemble (PAE)</li> </ul> <p>En l'absence, indiquer "néant".</p>	<p>L'article R.151-52 du Code de l'Urbanisme stipule : "Figurent en annexe au PLU, <u>s'il y a lieu</u>, les éléments suivants :"</p> <p>La commune n'a donc pas l'obligation de compléter ces données. Cependant, cette liste a été insérée avec la mention "néant".</p>
<b>SUP</b>	<p>Les fiches descriptives doivent être intégrées aux SUP.</p>	<p>Cette observation a été prise en compte.</p>
	<p>Plan des SUP pas assez précis.</p>	<p>Il s'agit pourtant du plan transmis par la Préfecture. Par ailleurs, nous ne disposons pas de tous les fichiers SIG nous permettant d'intégrer les servitudes sur notre base de données et d'en extraire des plans. Les servitudes ne sont pas disponibles non plus sur le géoportail de l'urbanisme.</p>
	<p>Modifier la représentation de la servitude I4.</p>	<p>La représentation a été modifiée, selon le format CNIG (Etat) au sein de la notice des servitudes d'utilité publique. Le plan global, fourni par la Préfecture, n'a quant à lui, pas pu être modifié.</p>
	<p>Nom des ouvrages à reporter sur le plan des servitudes, ainsi que les coordonnées de RTE.</p>	<p>Cette observation a été prise en compte.</p>

	Observations émises par la Chambre d'Agriculture	Réponses / décisions apportées par la collectivité
<b>Choix de développement du territoire et habitat</b>	Le rapport de présentation mentionne une OAP sur la zone 2AU, ne figurant pas dans le document général des OAP.	Cette mention a été supprimée. Une OAP sera introduite lors du changement de zonage opérationnel.
<b>Diagnostic agricole</b>	Le diagnostic agricole succinct avec une analyse à partir du RGA 2010. Absence d'éléments sur les enjeux agricoles et sur le maintien du potentiel économique agricole du territoire.	Le diagnostic a été réalisé par les auteurs du PLU, sur la base d'une enquête auprès des exploitants agricoles, dont seulement 7 ont répondu sur 20, et ce, malgré une réunion spécifique organisée. Le rapport de présentation du PLU indique néanmoins que le secteur agricole est le secteur d'activités le plus important de la commune (42%) occupant 120 emplois. De plus, il est à noter que malgré le peu d'informations recueillies, la zone agricole, tout comme l'activité agricole, sont protégées à travers un zonage et un règlement adaptés.
<b>Zones humides</b>	Concernant les zones humides, retirer le paragraphe sur l'interdiction d'assèchement pour le remplacer par « Affouillements et exhaussements » pour être cohérent avec le SDAGE Loire-Bretagne.	Concernant les zones humides, le SDAGE Loire-Bretagne indique de "limiter au maximum leur drainage ou leur comblement ou leur assèchement" (orientation 8A). Il n'évoque pas les affouillements ou exhaussements. Le règlement a été modifié pour introduire la mention "limiter au maximum" l'assèchement des zones humides au lieu de les interdire.
<b>OAP Trame verte et bleue</b>	<p>Demande de retrait de l'orientation 1 de l'OAP Trame Verte et Bleue en zone agricole et naturelle. Proposer une autre écriture a minima :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- clôtures perméables et végétalisées : préciser qu'il s'agit du passage de la petite faune.</li> <li>- Haies : préciser dans le titre "préserver les haies classées"</li> <li>- retirer l'interdiction d'appliquer des produits pharmaceutiques</li> <li>- Indiquer que le comblement des mares et l'assèchement des ZH n'est pas interdit mais doit répondre au SDAGE.</li> <li>- spécifier que les transitions paysagères, cheminements, pistes cyclables ne se feront que sur les chemins ruraux existants</li> <li>- supprimer la limitation de l'imperméabilisation des berges puisque réglementaire</li> <li>- Indiquer que les orientations 2 et 3 concernent le milieu urbain</li> </ul>	<p>La Trame Verte et Bleue est un outil de protection de la biodiversité et des continuités écologiques issu du Grenelle de l'Environnement, et devant obligatoirement être intégré dans les PLU. La boîte à outils des PLU propose plusieurs options plus ou moins contraignantes liées à la réglementation de la TVB sur les territoires.</p> <p>Les auteurs du PLU ont opté pour une Orientation d'Aménagement et de Programmation Trame Verte et Bleue, dispositif plus souple qu'une traduction purement réglementaire. En effet, les projets sont étudiés selon un rapport de compatibilité par rapport à cette OAP, et non de conformité.</p> <p>Par ailleurs, les services de la DDTM ont confirmé leur souhait de maintenir cette OAP Trame Verte et Bleue. Celle-ci est donc conservée.</p> <p>L'orientation n° 1 intègre cependant des ajustements demandés par la Chambre d'Agriculture :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rajout de la mention petite faune pour les clôtures</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- précision du titre relatif aux haies</li> <li>- limitation au maximum du comblement des mares ou assèchement des zones humides</li> <li>- suppression de la mention relative à l'imperméabilisation des berges des cours d'eau et aux produits phytopharmaceutiques</li> <li>- précision concernant les transitions des chemins ruraux</li> <li>- précision du titre des orientations 2 et 3</li> </ul>
<b>Règlement zones A et N</b>	En zone A, remplacer "activités agricoles" par "exploitations agricoles"	Pour les maisons d'habitation, le règlement précise désormais "maisons d'habitation nécessaires et liées à l'exploitation agricole"
	En zone A, rajouter la possibilité de création de terrains de camping soumis à déclaration pouvant accueillir soit jusqu'à 20 campeurs, soit jusqu'à 6 tentes ou caravanes ou les aires naturelles à condition qu'ils soient liés et accessoires à une exploitation agricole.	Cette demande est ajoutée.
	En zone A, ouvrir la possibilité de transformation, extension, aménagement et le <u>changement de destination</u> des bâtiments existants, à condition que le bâti soit représentatif du patrimoine local, <u>pour un usage d'habitation</u> , de bureaux, de services, de commerces, ou d'activités touristiques (gîte rural, chambre d'hôte, ferme auberge, ferme pédagogique...) s'inscrivant dans le prolongement de l'exploitation.	Le changement de destination du patrimoine rural repéré dans l'inventaire n'est pas lié à un siège d'exploitation, donc cette demande n'a pas été intégrée. En effet, l'objectif est de préserver l'activité agricole en limitant la présence des tiers à proximité des sièges d'exploitation. Le changement de destination des granges est donc privilégié dans les hameaux existants à une distance de 150 m des sièges d'exploitation.
	Afficher une hauteur maximale de 4,5 m pour les annexes des habitations	La hauteur a été intégrée dans le règlement.

	Observations émises par le Pays Yon et Vie	Réponses / décisions apportées par la collectivité
<p><b>Choix de développement du territoire et habitat</b></p>	<p>Consommation d'espace estimée à 7,23 ha dont 4,99 ha en extension : dépassement de l'objectif de 5 ha sur 10 ans fixé par le PADD.</p>	<p>La loi ALUR, traduite dans l'article L. 141-3 du Code de l'Urbanisme, stipule que le rapport de présentation du SCoT doit présenter « <i>une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du schéma et justifier les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation compris dans le document d'orientation et d'objectifs</i> ».</p> <p>L'analyse de la consommation d'espaces sur la période de référence du SCoT a abouti à un objectif de 5 hectares à consommer sur les espaces agricoles, naturels et forestiers, dans et hors enveloppe urbaine, pour les 10 ans du PLU.</p> <p>Parallèlement, le PLU a identifié des gisements fonciers au sein de l'enveloppe urbaine, <u>n'ayant aucune vocation naturelle ou agricole, ni aucun usage agricole</u>. Il s'agit de terrains constructibles, qui étaient déjà inscrits en zone constructible au sein de la carte communale.</p> <p>Lors de l'élaboration du PLU, ces gisements n'ont pas été répertoriés comme du foncier naturel ou agricole consommé. Il s'agit de dents creuses, entrant dans le calcul du potentiel constructible, mais qui ne peuvent pas être comptabilisées comme du foncier agricole ou naturel.</p> <p>Il en est de même pour les gisements fonciers des STECAL se trouvant au sein de l'enveloppe urbaine.</p> <p>Les auteurs du PLU ont donc considéré que seules les zones 2AU et 1AUB en extension pouvaient décemment entrer dans le calcul de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Celles-ci représentaient 4,99 ha à l'arrêt de projet du PLU.</p> <p>Cependant, comme indiqué précédemment, la commune accepte de réduire la zone 1AUB mixte en extension urbaine, en partie sud. Les zones AU représentent désormais 4,65 ha environ, et sont donc compatibles avec l'objectif fixé par le PADD, à savoir 5 ha environ sur 10 ans.</p> <p>Néanmoins, en optant pour le mode de calcul du Pays Yon et Vie comptabilisant tous les gisements fonciers de l'enveloppe urbaine et</p>

		<p>des STECAL, la consommation foncière serait alors de 7,23 ha. Par rapport à la consommation foncière sur la période de référence 2001 à 2013 s'élevant à 13,37 ha, l'objectif représente alors une réduction de 35 % de la consommation d'espaces.</p> <p>Le DOO du SCoT indiquant que les PLU doivent "tendre vers" la réduction de 50 %, le projet de PLU apparaît donc compatible avec cet objectif, d'autant que la compatibilité du PLU avec le SCoT s'apprécie de manière globale et non sur un point spécifique uniquement.</p> <p>Le PADD du PLU a également été ajusté pour intégrer la notion de "tendre vers" les 5 hectares annoncés, afin de respecter le DOO du SCoT.</p>
	Correction d'une carte du PADD qui comporte 2 secteurs non retenus en zone AU	Cette modification a été apportée.
<p><b>Etude de gisements fonciers</b></p>	<p>L'étude du potentiel d'un certain nombre de gisements identifiés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine dans le cadre de l'observatoire ne figure pas dans le dossier arrêté. L'étude du potentiel en renouvellement urbain n'y figure pas non plus.</p>	<p>L'identification des gisements fonciers s'est appuyée sur les données issues de l'Observatoire foncier du Pays Yon et Vie, qui avait réalisé une étude basée sur l'analyse des différentes photographies aériennes, uniquement.</p> <p>Des vérifications sur le terrain ont été effectuées et ont permis d'écartier certains gisements fonciers qui n'apparaissent pas pertinents ou qui étaient trop anciens, puisque des constructions y avaient été réalisées depuis.</p> <p>L'inscription de gisements potentiels au sein du PLU a pris en compte les contraintes du terrain, d'urbanisme, et également les difficultés de maîtrise foncière. C'est pourquoi, le nombre de gisements a été réduit, au regard de critères de sélection précisés dans le rapport de présentation, et en accord avec les services de la DDTM.</p> <p>Le rapport de présentation présente alors une analyse globale des gisements fonciers, et non par gisement.</p> <p>Le repérage des gisements fonciers sur les 10 années à venir ne fait apparaître aucun gisement en renouvellement urbain. Il ne s'agit que de dents creuses.</p> <p>Aujourd'hui, la collectivité n'a pas repéré de possibilités de renouvellement urbain sur la durée de vie du PLU.</p> <p>Pour autant, la commune ne peut présager d'opérations de renouvellement urbain qui pourraient émerger suite à des mutations foncières (cessations d'activités, ventes, etc).</p>

		<p>Ces informations ont été ajoutées dans le rapport de présentation du PLU.</p>
<p><b>Densité</b></p>	<p>Traduction partielle des objectifs de densité dans les OAP. L'indice d'optimisation de 18 logements / ha mériterait d'être davantage justifié.</p>	<p>Les zones en extension ont été dimensionnées au regard des objectifs à atteindre. Les zones AU comportent une densité minimale intégrée au sein des OAP.</p> <p>L'OAP concernant la zone 1AUB située dans l'enveloppe urbaine comporte une programmation de logements et une densité minimale à respecter.</p> <p>L'OAP concernant la zone 1AUB mixte artisanat/habitat, ne comporte pas de programmation autre que l'implantation de quelques artisans et logements. Il est aujourd'hui difficile d'y définir une densité ou des formes urbaines.</p> <p>Quant aux OAP sur les STECAL, l'identité des villages est à maintenir. Une programmation de logements est prévue (3 par STECAL) avec une hauteur en R+1 à privilégier.</p> <p>Sur la zone urbaine comportant peu de gisements fonciers, il n'a pas été jugé nécessaire d'intégrer une densité. Il est à noter que la zone UA comporte dans le règlement une hauteur minimale en R+1.</p>
<p><b>OAP Trame Verte et Bleue</b></p>	<p>La trame verte et bleue se traduit par une identification à l'échelle communale des éléments à préserver et protéger (inscriptions dans les OAP) il faudrait justifier également les 3 secteurs de réservoirs bocagers identifiés dans le SCOT qui ne sont pas repris au PLU.</p>	<p>Le Pays Yon et Vie a identifié la trame verte et bleue de manière globale sur le territoire couvert par le SCoT.</p> <p>Les PLU ont l'obligation de réaliser une trame verte et bleue plus précise sur le territoire communal. Une étude a alors été réalisée à partir des inventaires des boisements, haies, arbres, zones humides, des ZNIEFF, expertise terrain, etc.</p> <p>Les 3 réservoirs de biodiversité bénéficient de protections, puisqu'ils sont classés en grande partie en boisements et/ou en zone naturelle, et inscrits dans l'OAP TVB.</p> <p>A l'issue de l'examen au cas par cas, la Mission Régionale d'Autorité environnementale a considéré, dans son avis rendu, qu' « à l'exception de la ZNIEFF de type II au Nord du territoire, la commune n'est concernée par aucun autre zonage d'inventaire ou protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ou paysager. »</p> <p>Par ailleurs, la MRAe n'a pas soumis le PLU de Thorigny à évaluation environnementale.</p> <p>Sur la base de tous ces éléments, une analyse approfondie des réservoirs de biodiversité n'apparaît pas nécessaire, puisqu'elle n'apporterait pas de plus-value ni de protection supplémentaire.</p>

<b>Zonage</b>	Une harmonisation des zonages sur le territoire est souhaitable.	Les communes de l'Agglomération tendent en effet vers une harmonisation des zonages et des règlements dans le cadre de la révision des différents PLU, dans le respect de la nouvelle codification des destinations et sous-destinations, et de la mixité fonctionnelle prônée par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), les lois Grenelle et ALUR.
---------------	--	--

	<b>Observations émises par le Centre Régional de la Propriété Forestière</b>	<b>Réponses / décisions apportées par la collectivité</b>
<b>Diagnostic forestier</b>	Le CNPF demande à la commune de procéder à quelques corrections concernant les boisements dans le rapport de présentation.	Les corrections ont été apportées. Le rapport de présentation a également été complété au regard des éléments de diagnostic reçus par le CRPF en ce qui concerne les boisements et forêts (cartographies et surfaces).

	<b>Observations émises par la CDPENAF</b>	<b>Réponses / décisions apportées par la collectivité</b>
<b>Annexes des habitations zones A et N</b>	Définir une hauteur maximale à l'égout du toit pour les annexes aux habitations existantes en zones A et N, selon la doctrine définie en CDPENAF (4,50 m).	La hauteur a été intégrée dans le règlement des zones A et N.

	<b>Observations émises par La Roche-sur-Yon Agglomération</b>	<b>Réponses / décisions apportées par la collectivité</b>
<b>Rapport de présentation</b>	Ajouter la source du linéaire de haies sur le territoire (370 km).	L'information provient de la Fédération Régionale des Chasseurs, et a été ajoutée.
	Ajouter un extrait de l'atlas des paysages réalisé par la DREAL concernant la commune.	La commune fait partie de l'unité paysagère 46 bocage du Lay et de la Vendée. Des cartographies ont été ajoutées au rapport de présentation.

<b>OAP Trame verte et bleue</b>	Compléter l'orientation sur les clôtures en indiquant que les essences locales peuvent être semblables à celles que l'on trouve spontanément dans le bocage de manière à rappeler l'identité du territoire.	Cette observation a été prise en compte.
	Orientation 2 : la compensation d'éléments naturels par reconstruction ou plantation d'éléments au moins équivalents peut être complétée en indiquant que ceux-ci seront équivalents "en quantité et en qualité".	Cette observation a été prise en compte.
<b>Plan de zonage</b>	Identifier la haie située le long du chemin creux, au Nord de la zone, en tant que haie classée au titre de l'article L,151-23 du C.U.	Cette observation a été prise en compte.

	<b>Observations émises par la MRAe</b>	<b>Réponses / décisions apportées par la collectivité</b>
<b>Zonage assainissement</b>	Dans son avis rendu le 8 janvier 2018 suite à la demande d'examen au cas par cas, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) indique <i>qu'il y aura lieu d'assurer la cohérence du zonage d'assainissement des eaux usées avec l'évolution de l'urbanisation souhaitée au PLU et d'assurer que les capacités épuratoires de la station d'épuration seront à même de répondre à l'augmentation de population à raccorder au réseau d'assainissement collectif.</i>	Le zonage d'assainissement des eaux usées, en cours d'élaboration sur le territoire de La Roche-sur-Yon Agglomération, sera réalisé en cohérence avec le zonage du PLU de la commune. Une fois le zonage d'assainissement approuvé, le PLU sera mis à jour par arrêté municipal pour l'intégrer dans les annexes.