



Plan Local d'Urbanisme des Magnils-Reigniers

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

*Version pour approbation en conseil communautaire le
24/02/2022*

Sommaire

Préambule 3

1. Un PADD qui répond aux enjeux Grenelle et ALUR 3

Axe 1. Valoriser le cadre de vie entre Marais Poitevin et plaine agricole 4

1. Protéger les milieux naturels de qualité 4
2. Favoriser le maintien des continuités écologiques 4
3. Mettre en valeur le patrimoine architectural vendéen de la commune 4
4. Prendre en compte les risques et nuisances du territoire 5
5. Promouvoir une gestion intégrée des ressources en fonction des capacités du territoire 6

Axe 2. Conforter l'attractivité résidentielle et la vie locale 6

1. Poursuivre le développement démographique de la commune 6
2. Répondre aux besoins en logement 7
3. Conforter l'offre en équipements et services 8
4. Accompagner le développement urbain du bourg historique et de Beugné l'Abbé 8
5. Poursuivre le développement urbain tout en limitant ses impacts sur l'environnement et l'agriculture. 9
6. Poursuivre le déploiement du réseau de modes doux et sécuriser les déplacements 10

Axe 3. Accompagner le développement économique local 10

1. Maintenir et accompagner les espaces économiques du territoire 10
2. Maintenir l'agriculture comme une composante importante du tissu économique local 11
3. Tendre vers une autonomie énergétique par le développement des énergies renouvelables 11
4. Veiller au déploiement des infrastructures numériques 12

Préambule

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) détermine les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble du territoire. Il définit les objectifs d'aménagement et de développement pour le devenir de la commune.

Le règlement du PLU constitue quant à lui la traduction réglementaire et spatiale du PADD. Le PADD, document simple et concis donnant une information claire sur le projet de la commune, n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme, mais le Règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (qui eux sont opposables) doivent lui être cohérents.

1. Un PADD qui répond aux enjeux Grenelle et ALUR

Promulguée le 12 juillet 2010, la loi « portant Engagement National pour l'Environnement », dite Grenelle II, correspond à la mise en application des engagements pris dans le cadre du Grenelle de l'Environnement.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune s'inscrit dans cette démarche et traduit dans les pièces qui le constituent les objectifs poursuivis par la loi Grenelle II.

Ainsi, le PADD doit définir les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Par ailleurs, le PADD définit les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Enfin, il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Axe 1. Valoriser le cadre de vie entre Marais Poitevin et plaine agricole

1. Protéger les milieux naturels de qualité

La commune des Magnils-Reigniers bénéficie d'une **situation géographique favorable située au sud du Marais Poitevin et au nord de la Plaine agricole ouverte**. Ces espaces sont supports d'une diversité de faunes et de flores, identifiés au sein d'une **Trame Verte et Bleue** (cf. Diagnostic). Conscients des enjeux environnementaux et écologiques, les élus souhaitent en matière de Trame Verte et Bleue :

- Protéger les noyaux de biodiversité reconnus et existants (site Natura 2000, ENS) ;
- Préserver les milieux naturels sensibles ainsi que l'identité des paysages du Marais Poitevin ;
- Préserver les espaces forestiers se trouvant dans le Marais Poitevin, mais aussi dans la Plaine agricole (forêt de Barbetorte...) ;
- Maintenir les éléments constitutifs du Marais Poitevin soumis à différentes pressions anthropiques/humaines (activités agricoles, modification du régime hydraulique, infrastructures linéaires...) en lien avec le Parc Naturel Régional et la Zone Humide d'intérêt Nationale.

2. Favoriser le maintien des continuités écologiques

En lien avec la biodiversité remarquable identifié dans la Trame Verte et Bleue, la **biodiversité dite « ordinaire »** est aussi importante en terme de fonctionnalité écologique du territoire. Ainsi, le projet d'aménagement vise à :

- Protéger les haies (résiduelles ou replantées) inventoriées ;
- Conserver les petits boisements existants dans la Plaine agricole et le marais ;
- Protéger les zones humides en assurant leur protection (hors Marais Poitevin) ;
- Maintenir le patrimoine végétal urbain (nature en ville) et en frange urbaine dans le bourg des Magnils-Reigniers, le village de Beugné l'Abbé et le hameau des Cordes.

3. Mettre en valeur le patrimoine architectural vendéen de la commune

L'identité de la commune passe en partie par les **caractéristiques architecturales des bâtiments** et d'éléments plus ponctuels, qu'ils soient dans les deux bourgs ou dans la campagne. Ainsi, la commune souhaite :

- Favoriser la préservation des ensembles architecturaux de la commune, ainsi que les zones archéologiques ;
- Protéger les éléments du patrimoine bâti et vernaculaire (anciennes fermes ou maisons d'habitations, calvaires, anciens puits, etc.) ;

- Penser les futures opérations d'extensions urbaines ou de recomposition urbaine en proposant une diversité des formes urbaines ;
- Préserver de toute urbanisation nouvelle les lieux-dits situés en milieu agricole ayant conservé leur caractère architectural et paysager ;
- Respecter la silhouette existante du centre-bourg en prenant en compte l'exposition visuelle de certains secteurs destinés à être urbanisés (entrée de ville) ainsi que leur intégration paysagère qualitative.

4. Prendre en compte les risques et nuisances du territoire

Le territoire communal est soumis à des risques et nuisances. Ainsi, la commune souhaite s'inscrire dans une démarche de **prise en compte des risques par des aménagements adéquats**. Cette volonté va dans le sens d'une réduction des incidences projetées pour anticiper les changements climatiques attendus. Le projet d'aménagement vise donc à :

- Prendre en compte l'Atlas des Zones Inondables dans les partis pris d'aménagement ;
- Intégrer le risque lié au mouvement de terrain suite aux effondrements passés ;
- Suivre l'évolution du risque concernant l'aléa retrait/gonflement des argiles en lien avec le changement climatique ;
- Prendre en compte les autres risques (technologiques...) et les nuisances sonores générées par la route des Sables dans les projets d'urbanisation.



5. Promouvoir une gestion intégrée des ressources en fonction des capacités du territoire

L'eau est un élément naturel incontournable et prépondérant du territoire Sud Vendée Littoral et de la Commune. Que ce soit du point de vue de sa qualité ou de sa quantité, la commune souhaite économiser et gérer cette ressource de manière durable. Le territoire dispose aussi d'une diversité d'autres ressources liées aux boisements, aux haies mais également à la richesse de son sous-sol et aux déchets produits sur le territoire qui peuvent devenir des ressources à valoriser. La commune souhaite donc :

- Protéger la ressource en eau souterraine ;
- Assurer la compatibilité entre les besoins générés par la mise en œuvre de leurs projets de développement, et les capacités d'approvisionnement en eau potable ;
- Suivre la mise au norme des dispositifs d'assainissement non collectif de la commune pour éviter des pollutions potentielles de l'eau et des sols en lien avec l'intercommunalité ;
- Poursuivre la diminution et la valorisation des déchets ;
- Tendre vers la rénovation d'un parc de logement ancien et énergivore ;
- Inciter au recours aux déplacements doux pour encourager à une limitation des émissions polluantes liées aux véhicules ;
- Développer les énergies renouvelables en fonction des capacités du territoire et des bâtiments (échelle communale et locale).

Axe 2. Conforter l'attractivité résidentielle et la vie locale

1. Poursuivre le développement démographique de la commune

Depuis 1990, la commune connaît une **croissance démographique constante** dont le rythme annuel a varié entre 0,5% et 1% en moyenne, soit un gain de 5 à 15 habitants par an. Cette évolution témoigne de **l'attractivité de la commune et de l'intercommunalité Sud Vendée Littoral**. La volonté des élus est ainsi de poursuivre son développement en intégrant les principes incontournables du développement durable afin de garantir un développement territorial cohérent, pérenne et maîtrisé. Ainsi, la municipalité vise à l'horizon 2030:



1800 habitants soit 15 habitants supplémentaires par an en moyenne



La production de 13 logements par an pour répondre aux besoins

Ces objectifs déclinent les orientations stratégiques inscrites dans Schéma de Cohérence Territoriale en cours d'élaboration (non approuvé – approbation prévue en début d'année 2023) qui fixe la cap du développement de l'intercommunalité jusqu'en 2035. En effet, le SCoT Sud Vendée Littoral envisage de **renforcer le développement du cœur de l'intercommunalité** c'est-à-dire la Ville-Centre de Luçon et ses communes périphériques, accentuant les fonctions résidentielles et économiques des communes concernées. En d'autres termes, les objectifs résidentiels et économiques seront renforcés sur cette partie centrale de l'intercommunalité et donc au bénéfice notamment de la commune des Magnils Reigniers. La commune est ainsi pleinement inscrite dans la sphère de développement de l'agglomération de Luçon.

Par ailleurs, en matière d'évolution démographique la commune souhaite **maintenir l'arrivée de jeunes ménages** afin de garantir le dynamisme communal et atténuer le phénomène de vieillissement de la population, accentué ces dernières années par l'accueil de ménages plus âgées et sans enfant.

2. Répondre aux besoins en logement

La diagnostic territorial a mis en évidence **l'enjeu de diversification de l'offre de logement**. En effet, même si la population municipale demeure majoritairement familiale, les ménages de petite taille (moins de 2 personnes) sont de plus en plus nombreux. Par ailleurs, ces dernières années les formes urbaines produites ont été peu diversifiées, les grands logements demeurant la norme. Par ailleurs, les **besoins en logements locatifs sociaux** ne sont pas satisfaits aujourd'hui en raison de la faible présence voire de l'absence des bailleurs sociaux. Ainsi, le projet de PLU révisé vise à :

- **Adapter l'offre de logements produits aux besoins exprimés par les ménages ; Ainsi il s'agira notamment de produire 13 logements par an afin de répondre aux besoins des populations en place et de l'accueil de population** : 120 logements seront des logements neufs et 10 logements seront produits par valorisation de l'existant soit du patrimoine bâti en campagne par changement de destination soit par lutte contre la vacance, phénomène relativement peu marqué sur le territoire ;
- **Accompagner les mobilités résidentielles** sur le territoire et dans une logique intercommunale. En effet, le parc de logement de la commune est soumis à une certaine pression, il est dit « tendu », en témoigne le phénomène peu marqué de vacance, etc. La commune devra donc compter et profiter des mobilités résidentielles à l'échelle de l'intercommunalité. Enfin, si les logements secondaires ont certes baissé en nombre en raison de la pression sur le parc, pour autant la demande est exprimée et présente. La production de logement devra ainsi permettre de satisfaire à cette demande ;



- **Diversifier le parc de logement en offrant davantage de logements de petite taille et en locatifs**, en cohérence avec les besoins de la population à l'échelle communale et à l'échelle intercommunale. Il s'agira également de promouvoir au travers des opérations de nouvelles formes urbaines plus sobres (économies d'énergies, économie de foncier, etc.) ;
- **Inciter à la mise sur le marché de logements locatifs sociaux**. Un enjeu majeur pour le territoire Sud Vendée Littoral et pour la commune, ce qui permettrait de faciliter le parcours résidentiel des ménages.

3. Conforter l'offre en équipements et services

La commune bénéficie d'une offre en équipements et services qui répond aux besoins actuels et futurs de sa population municipale. **La commune souhaite donc valoriser et conforter cette offre afin notamment de maintenir sur la commune des lieux d'échange et de rencontre pour sa population**. Ainsi le projet vise à :

- Renforcer l'offre en équipements de santé (spécialistes) et l'offre de service à la personne ;
- Conserver des disponibilités foncières pour anticiper d'éventuels besoins en équipements ou en services publics ;
- Développer les commerces de proximité, du quotidien, afin de maintenir une activité commerciale pérenne sur Beugné l'Abbé ;
- Réhabiliter l'espace jouxtant « La Chapelle » située dans le bourg de Beugné l'Abbé afin d'y proposer un nouveau local commercial et mettre à disposition une salle pour les habitants, les associations, etc. Ce lieu central dans Beugné permettrait de créer de l'espace public et de renouer avec l'esprit de village, originel du bourg. Depuis cet espace, la municipalité souhaiterait poursuivre le maillage de liaisons douces notamment vers le marais ;
- Anticiper l'extension du cimetière.

4. Accompagner le développement urbain du bourg historique et de Beugné l'Abbé

Comme le démontre le diagnostic territorial, le développement urbain de la commune s'est appuyé ces dernières années sur les deux bourgs, **le projet vise à un développement harmonieux et équilibré de ces deux centralités**, et plus particulièrement à :

- Conforter le fonctionnement de deux bourgs en assurant leur complémentarité et leur équilibre. Le bourg demeure le cœur historique et administratif des Magnils-Reigniers, le secteur de Beugné l'Abbé représente quant à lui le second pôle de vie accueillant les écoles et quelques commerces en bordure de la rue des Sables ;
- Répartir la production de logements de manière à renforcer les centralités et la vitalité du bourg historique et de Beugné l'Abbé, ainsi il s'agira de valoriser les potentiels de comblement du tissu urbain et de programmer des espaces d'extension urbaine dans le prolongement des développements urbains situés à l'Est du bourg, ainsi que sur les marges Nord et Est de Beugné l'Abbé ;

- Rendre possible des changements de destination sur d'anciens bâtiments agricoles de caractère, dans le respect de la réglementation et sous réserve de l'application de principes urbanistiques et architecturaux préservant la qualité et l'harmonie des secteurs urbains existants ;
- Poursuivre la valorisation et le traitement des espaces publics au travers de projet urbain comme l'aménagement d'une liaison et d'un espace public entre la rue des Sables et la rue de la Chapelle.

5. Poursuivre le développement urbain tout en limitant ses impacts sur l'environnement et l'agriculture

La commune est attractive et connaît ainsi un développement urbain progressif. Cette dynamique d'urbanisation ne doit pas compromettre les qualités agricoles, paysagères et écologiques de la commune. Ainsi, dans le prolongement du projet de SCoT, le projet vise à :

- **Maîtriser le rythme du développement urbain** afin qu'il ne perturbe pas le fonctionnement global de la commune, ne porte pas atteinte à l'environnement paysager et agricole et enfin ne fragilise pas la cohésion sociale des habitants ;
- **Renforcer la place et l'identité des Magnils-Reigniers en complémentarité de la ville centre de Luçon.** En effet, le SCoT prévoit, le renforcement de la partie centrale du territoire c'est-à-dire de la Ville-Centre et des communes périphériques ;
- **Optimiser l'utilisation du foncier**, que ce foncier soit déjà artificialisé (comblement, renouvellement, etc.) ou agricole et naturel. Les règles d'urbanisme ne doivent pas freiner les phénomènes de comblement et de densification. Le développement urbain devra privilégier l'optimisation du foncier déjà urbanisé puis dans un second temps recourir à des extensions urbaines sur des espaces agricoles et naturels ;
- **Limiter la consommation foncière en extension entre 4 ha et 5 ha environ, soit une division par deux de la consommation d'espace par rapport aux dix années passées ;**
- **Prendre en compte la sensibilité paysagère des franges urbaines du bourg ou de Beugné l'Abbé dans les choix d'aménagement futurs ;**
- Maintenir des espaces de respiration et de nature en ville afin de conserver le cadre de vie communal et accompagner les processus d'intensification des deux bourgs.



6. Poursuivre le déploiement du réseau de modes doux et sécuriser les déplacements

Accroître le réseau de circulation douce afin d'inciter les habitants à recourir à la mobilité active en cohérence avec les actions de l'intercommunalité, il s'agira notamment de poursuivre les actions et travaux engagés ces dernières années par la municipalité :

- **Poursuivre les aménagements cyclables entre les deux bourgs et avec Luçon (rue des Sables)** pour limiter la dépendance à la voiture sur de courtes distances et sur les déplacements du quotidien. Des acquisitions et aménagements ont d'ores et déjà eu lieu, ils doivent se poursuivre à l'avenir afin d'accentuer le fonctionnement de ces deux entités urbaines. Poursuivre de manière générale le maillage de réseau de cheminements piétons et modes doux ;

Favoriser les déplacements interquartiers notamment vers les équipements de la commune (scolaires et sportifs) et vers les espaces naturels (marais communaux).

Axe 3. Accompagner le développement économique local

1. Maintenir et accompagner les espaces économiques du territoire

La commune dispose de deux espaces d'activités économiques et d'un espace économique en prolongement de la commune de Chasnaïs. La zone artisanale existant le long de la route des Sables à Beugné n'a pas vocation à être étendue, il s'agit davantage d'assurer sa pérennité en facilitant la réappropriation du bâti vacant et en facilitant l'optimisation du foncier (comblement, extension des bâtiments, etc.). La zone industrielle au nord de la route des Sables à vocation à être comblée et son occupation optimisée. En matière de développement économique, les élus souhaitent :

- **Conforter les espaces économiques actuels** notamment les zones artisanales /industrielles et faciliter leur optimisation : intensification des usages, intensification de l'occupation du sol, réappropriation de bâti potentiellement désaffecté, etc. **Pour cela aucune extension des zones d'activités économiques ne sera prévue sur la durée du PLU ;**
- **Soutenir les commerces et services de proximité** : le champ d'intervention de la commune dans la vie commerciale et artisanale reste limité ; la vitalité des commerces relève en premier lieu de l'initiative privée. Cependant, la commune initie une politique de traitement des espaces publics qui, par une recherche de convivialité dans la pratique des espaces urbains, crée des conditions d'attractivité : conditions de déplacement (pour les véhicules, les cycles et les piétons), de stationnement, de traitement paysager de l'espace public ;
- **Intégrer et participer à la stratégie de développement économique en cours d'élaboration au travers du SCoT.**

2. Maintenir l'agriculture comme une composante importante du tissu économique local

L'agriculture à l'échelle du Sud Vendée Littoral est dynamique, la municipalité souhaite accompagner et valoriser l'agriculture locale :

- Permettre aux exploitations de se développer et de s'adapter à l'évolution du secteur d'activité ;
- **Soutenir l'agriculture sous toutes ses formes ;**
- **Affirmer et soutenir l'agriculture en maîtrisant la consommation des espaces agricoles**, en cadrant le développement urbain et en interdisant le mitage de l'espace agricole par des constructions dispersées ou isolées ;
- Ménager les conditions de fonctionnement et de développement des exploitations agricoles localisées à proximité des marges du bourg ou de Beugné l'Abbé ;
- Encadrer les changements de destination.

3. Tendre vers une autonomie énergétique par le développement des énergies renouvelables

Ainsi, la municipalité encourage les mesures visant à **réduire les besoins énergétiques des logements** par des constructions bioclimatiques, la rénovation urbaine, l'isolation des logements et l'amélioration du confort d'été.

En parallèle, **la commune s'inscrit véritablement dans le développement des énergies renouvelables sur le territoire** en veillant à l'intégration paysagère, patrimoniale et écologique de ces installations. Ainsi **elle privilégiera le développement des installations d'énergies renouvelables adaptées de capacité petite à moyenne** sur le territoire. En complément, **la commune encourage le secteur agricole à se saisir des filières d'énergies renouvelables.**



Par ailleurs, **il encourage les installations d'énergies renouvelables à l'échelle des bâtiments** en vue d'assurer une gestion autonome de l'énergie des acteurs locaux et des habitants.

4. Veiller au déploiement des infrastructures numériques

L'aménagement numérique et le déploiement du Très Haut Débit est un axe fort du développement territorial. En outre, la commune soutient au travers du développement du numérique l'accès à l'emploi ainsi qu'aux services notamment aux services publics dématérialisés, etc.

Le projet de territoire va dans le sens de :

- Favoriser le développement départemental du réseau numérique de très haut-débit par les moyens technologiques les plus adaptés au contexte territorial ;
- Permettre le renforcement de l'attractivité de la commune par le développement du réseau numérique afin de répondre aux enjeux touristiques, économiques et agricoles.