



Mission régionale d'autorité environnementale

**Pays de la Loire**

**Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité  
environnementale Pays de la Loire  
sur le projet de révision du  
plan local d'urbanisme (PLU)  
des Magnils-Reigniers (85)**

n° : PDL-2021-5155

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La MRAe<sup>1</sup> des Pays-de-la-Loire s'est réunie le 7 mai 2021, par visio-conférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de PLU des Magnils-Reigniers (85).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Daniel Fauvre, Bernard Abrial, Olivier Robinet, Audrey Joly et en qualité de membres associés, Mireille Amat, Vincent Degrotte et Paul Fattal.

En application du règlement intérieur de la MRAE adopté le 10 septembre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

\* \*

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des Pays de la Loire a été saisie par la communauté de communes Sud Vendée Littoral pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 11 février 2021.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 11 février 2021 l'agence régionale de santé des Pays de la Loire.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

**Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.**

**Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.**

**Le présent avis est publié sur le site des MRAe et sur le site de la DREAL. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.**

1 Mission régionale d'autorité environnementale des Pays de la Loire (MRAe).

## Synthèse de l'Avis

La commune des Magnils-Reigniers se structure autour du centre-bourg et du bourg de Beugné-l'Abbé, prolongé par le hameau des Cordes. La zone humide d'importance majeure du Marais Poitevin et les deux sites Natura 2000 du Marais Poitevin couvrent entièrement la partie sud de son territoire, jusqu'aux abords de Beugné-l'Abbé et des Cordes. La partie nord revêt le caractère d'une grande plaine agricole, marquée par la forêt de Barbetorte.

Le projet de révision du PLU des Magnils-Reigniers vise l'accueil de 15 habitants supplémentaires par an en moyenne, et la construction de 130 logements nouveaux à échéance 2030. Il prévoit le confortement de ses zones d'activités sans les étendre ni en créer de nouvelles.

La MRAe salue l'attention du dossier à faire lien avec les conclusions tirées de l'exercice du PLU en vigueur, et souligne dans ce sens la volonté de la collectivité de restituer à leur destination agricole ou naturelle des zones prévues pour une ouverture à l'urbanisation future non encore investies.

Il importe pour autant qu'il justifie les choix de consommation d'espaces :

- au titre de l'habitat, en développant une évaluation aboutie de la capacité d'accueil et de mutation à l'intérieur des enveloppes bâties existantes de nature à limiter le développement de l'urbanisation dans leur prolongement,
- au titre des activités en s'appuyant sur un bilan des disponibilités au sein des zones existantes au regard des dynamiques observées sur la décennie antérieure.

Il est également attendu du projet de PLU qu'il analyse les incidences probables de sa mise en œuvre sur l'ensemble des zones susceptibles d'être touchées, et qu'il justifie de la bonne mise en œuvre de la démarche éviter – réduire – compenser, en particulier sur les secteurs de sensibilité environnementale avérée, comme les sites Natura 2000 et la zone humide d'importance majeure du Marais Poitevin.

La MRAe recommande de compléter aussi l'évaluation des incidences du projet de PLU sur la gestion des eaux usées et des eaux pluviales, en l'adossant à une étude récente d'aptitude des sols et à un bilan de fonctionnement des dispositifs autonomes existants sur le territoire communal.

Elle recommande par ailleurs de mieux garantir la prise en compte des zones humides identifiées (en dehors de la zone humide d'importance majeure du Marais Poitevin) et de justifier de la conformité de leur inventaire avec la réglementation en vigueur, pour celles susceptibles d'être impactées par les évolutions du PLU.

L'ensemble des observations et recommandations de la MRAe est présenté dans l'avis détaillé.

## Avis détaillé

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

Les textes réglementaires prévoient que certains documents d'urbanisme et leurs procédures d'évolution relèvent obligatoirement de la procédure d'évaluation environnementale. C'est le cas de la révision du PLU de la commune des Magnils-Reigniers, en tant que commune comprenant un site Natura 2000 (articles R. 104-9 du code de l'urbanisme).

### **1. Contexte, présentation du territoire, du projet de PLU des Magnils - Reigniers et de ses principaux enjeux environnementaux**

#### **1.1 Contexte et présentation du territoire**

Les Magnils-Reigniers est une commune d'environ 1 600 habitants<sup>2</sup>, limitrophe de la commune de Luçon en partie sud du département de la Vendée, à environ 20 km du littoral (L'Aiguillon-sur-Mer), et 30 km de La-Roche-sur-Yon et de Fontenay-le-Comte. Outre l'influence de Luçon, elle bénéficie de l'attractivité résidentielle liée à sa traversée par la route départementale (RD) 949 joignant Luçon et Les Sables-d'Olonne (à une cinquantaine de kilomètres).

Elle a connu une croissance démographique moyenne de plus de 11 habitants par an entre 1990 et 2015, au rythme croissant sur les périodes les plus récentes (+ 10 habitants/an entre 1999 et 2010, + 21 habitants/an entre 2010 et 2015). Au compte de sa population de 2015, un tiers a moins de 30 ans, un quart a plus de 60 ans.

La commune se structure autour de deux bourgs de tailles proches, distants d'environ 1,5 km par la route : en partie nord le centre-bourg historique (où se trouvent notamment l'église, la mairie, la salle polyvalente, la cantine scolaire), et en partie centrale le bourg de Beugné-l'Abbé (où se trouvent notamment deux écoles, primaire et maternelle). A l'ouest du bourg de Beugné-l'Abbé, dont il est séparé par un boisement, s'est développé en linéaire un autre secteur d'habitat, le secteur des Cordes.

Le territoire communal s'inscrit entièrement dans le périmètre du parc naturel régional du Marais Poitevin, et sa partie sud est couverte par les périmètres de deux sites Natura 2000 et de la zone humide d'importance majeure du Marais Poitevin.

---

<sup>2</sup> 1 609 habitants selon le dossier (source INSEE 2015), 1 576 habitants selon une source plus récente (RP INSEE 2017).

Avec 1 073 ha de surface agricole utile, l'occupation agricole est dominante sur les 1 807 ha de superficie totale de la commune ; elle se répartit entre plaine céréalière au nord et prairies permanentes ou temporaires au sud.

Le PLU communal en vigueur a été approuvé le 25 février 2008.

Les Magnils-Reigniers fait partie de la communauté de communes Sud Vendée Littoral, qui compte 44 communes et près de 55 000 habitants (source INSEE 2015). L'élaboration d'un SCoT Sud Vendée Littoral est en cours (à ce stade arrêté le 5 mars 2020).

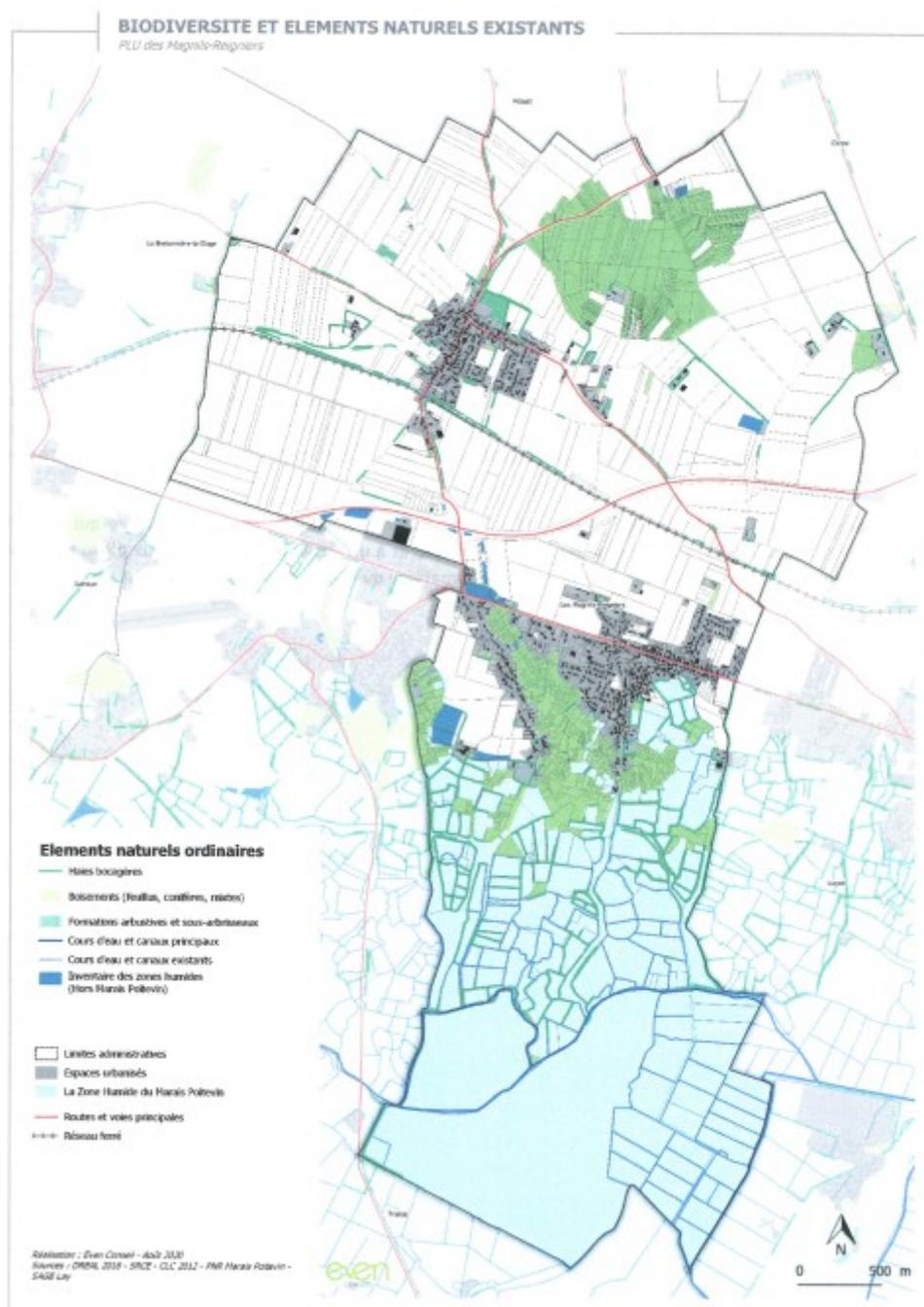


Figure 1: carte des bourgs et éléments de biodiversité(extraite du rapport de présentation – tome 1 – page 19)

## 1.2 Présentation du projet de PLU des Magnils-Reigniers

Le projet de PLU vise l'accueil de 15 habitants par an en moyenne, portant la population à 1 800 habitants à l'horizon 2030, à travers la réalisation de 130 logements supplémentaires.

Cet objectif démographique correspond à la tendance haute constatée sur les périodes antérieures, et non pas à la tendance au fil de l'eau telle qu'exprimée par le projet de PLU. En effet, selon les données disponibles dans le dossier, le rythme annuel moyen d'augmentation de la population est de 13,5 habitants/an sur la période 1999-2015, et les chiffres plus récents recueillis par la MRAe (source INSEE 2017) relèvent un fléchissement de la variation annuelle moyenne de population, passant de 1 % entre 2007 et 2012 à 0,5 % entre 2012 et 2017.

L'objectif de production de 130 logements nouveaux, soit une moyenne de 13 logements par an pendant 10 ans, dépasse le rythme de construction suivi entre 2010 et 2015 (moins de 12 logements/an) et plus largement entre 1999 et 2015 (moins de 10 logements/an).

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) affiche un besoin de diversification de l'offre (notamment en logements de petite taille, en locatifs et locatifs sociaux) et d'accompagnement vers un parcours résidentiel des populations, considérant notamment le manque de flexibilité du parc de logements actuel<sup>3</sup>, le déficit de logements de petites tailles<sup>4</sup>, la part réduite du parc locatif<sup>5</sup>, et du parc locatif social<sup>6</sup>.

Il centre la construction de logements sur les deux bourgs du territoire communal, au sein des enveloppes bâties ou dans leurs continuités, avec le déploiement du réseau de déplacements en mode doux.

Il prévoit de conforter et optimiser les zones d'activités économiques existantes, sans les étendre ni en créer de nouvelles.

Il vise également la protection des milieux naturels de qualité, en particulier ceux du Marais Poitevin, et la trame verte et bleue locale.

Le PADD affiche un objectif de limitation de la consommation d'espace à environ 4 à 5 ha maximum à échéance 2030.

Le projet de PLU compte 3,67 ha de zones ouvertes à l'urbanisation (AU), et classe environ 135 ha en zones urbaines (U). Le reste du territoire est identifié pour environ 711 ha en zones naturelles et forestières (N), et 956 ha en zones agricoles (A).

Par ailleurs, l'absence d'assainissement collectif des eaux usées et des eaux pluviales sur le territoire communal appelle une vigilance particulière au regard du caractère sensible des sols et des zones humides.

---

3 92 % des logements sont des résidences principales et 63 % des habitants occupent leur logement depuis plus de 10 ans.

4 59 % des logements sont de type T5, 29 % de type T4, 10 % de type T3.

5 86 % des résidences principales sont habités par des propriétaires occupants.

6 En 2015, 7 logements sociaux sur un parc total de 715 logements.

### **1.3 Principaux enjeux environnementaux du projet de PLU des Magnils-Reigniers identifiés par la MRAe**

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du plan d'une part et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les enjeux environnementaux du PLU révisé des Magnils-Reigniers identifiés comme principaux par la MRAe sont :

- la limitation de la consommation d'espace ;
- la protection des milieux naturels et des zones humides, notamment liés au Marais Poitevin ;
- la préservation du cadre de vie et du paysage, et les déplacements ;
- l'adaptation de l'urbanisation aux incidences potentielles des systèmes d'assainissement non collectifs au sein de milieux et de sols sensibles ;
- et dans une moindre mesure la maîtrise des risques, pollutions et nuisances.

## **2. Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport de présentation**

### **2.1 Diagnostic socio-économique et état initial de l'environnement**

Le diagnostic du territoire et l'analyse de l'état initial de l'environnement présentent, pour chaque thème abordé, les éléments caractéristiques de la commune puis un tableau récapitulatif avec les principaux constats (atouts/opportunités, faiblesses/menaces), chiffres-clés et enjeux. Si les tableaux illustrant le diagnostic territorial sont souvent riches, beaucoup de cartographies de l'état initial de l'environnement sont livrées à un format rendant leur lecture difficile, et selon un découpage territorial trop partiel.

#### ***Diagnostic socio-économique***

Les données relatives à la population et aux logements font référence à des recensements de 2015, ce qui ne permet pas d'appréhender les évolutions plus récentes, ni de faire lien avec les consommations d'espace calculées sur la période 2006-2019.

Les résultats de l'analyse de la capacité d'accueil et de mutation à l'intérieur du centre-bourg des Magnils-Reigniers et du bourg de Beugné-l'Abbé sont restitués uniquement sous forme cartographique, sans aucun chiffrage sur les potentialités identifiées.

Il est attendu du projet de PLU qu'il détermine précisément ce potentiel, et qu'il explicite les facteurs susceptibles de jouer sur le niveau de prise en compte retenu (par exemple, phénomène de rétention foncière), pour justifier des développements qui ne pourraient se traduire autrement que par de l'extension des enveloppes urbaines existantes.

Le diagnostic territorial ne dresse pas un bilan chiffré des zones d'activités existantes, en particulier des surfaces encore disponibles au regard des dynamiques de consommation d'espace développées sur la décennie antérieure.

Même si le projet de PLU ne prévoit pas de créer de nouvelles zones, ce bilan doit permettre de justifier du rapport entre les surfaces existantes retenues et l'estimation des besoins à échéance 2030.

**La MRAe recommande de compléter le diagnostic socio-économique :**

- **en évaluant avec précision la capacité d'accueil et de mutation à l'intérieur des enveloppes bâties existantes,**
- **en dressant un bilan clair des disponibilités au sein des zones d'activités au regard des dynamiques de consommation d'espace développées sur la décennie antérieure.**

### **Analyse de l'état initial de l'environnement**

Les cartographies proposées superposent de manière peu lisible les éléments naturels remarquables inventoriés (Natura 2000, ZNIEFF), dont il est impossible d'appréhender de manière claire les périmètres respectifs.

D'autre part les cartes page 19 (biodiversité et éléments naturels existants) et page 25 (trame verte et bleue) du rapport de présentation (tome 1) présentent des périmètres différents de la zone humide d'importance majeure du Marais Poitevin.

L'état initial de l'environnement évoque un inventaire des zones humides réalisé sur le territoire communal en dehors du périmètre de la zone humide d'importance majeure du Marais Poitevin, mettant en évidence 19 zones humides pour une superficie totale de 9,46 ha. Le dossier ne précise pas quelle méthode d'investigations cet inventaire a mis en œuvre, ni si ces investigations sont conformes à la réglementation en vigueur.

**La MRAe recommande de justifier des méthodes mises en œuvre pour l'inventaire des zones humides réalisé sur la commune.**

## **2.2 Articulation du projet de PLU avec les autres plans et programmes**

Le rapport de présentation (tome 3) décline les traductions au PLU des orientations ou principes retenus par le projet de SCoT Sud Vendée Littoral arrêté le 5 mars 2020, notamment au regard de la maîtrise du développement urbain dans le bassin de vie de Luçon, la prise en compte des risques, la gestion des ressources, le développement de modes de transport doux, la préservation de la trame verte et bleue. Les arguments restent souvent génériques, et les observations sur certains points particuliers figurent aux chapitres dédiés en partie 3 du présent avis.

S'agissant des objectifs démographiques, de construction de logements et de maîtrise de la consommation d'espace, il gagnerait à préciser comment il articule ceux du PLU à échéance 2030 avec ceux du projet de SCoT construits sur la période 2017-2035<sup>7</sup>.

En outre, et en l'absence de SCoT intégrateur opposable, le rapport de présentation indique de manière succincte sous forme de tableaux (dispositions/traductions dans le PLU) comment le projet de PLU est compatible avec les orientations du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Loire Bretagne 2016-2021<sup>8</sup>, avec les objectifs du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) du Lay<sup>9</sup>, les objectifs du plan de gestion du risque

---

7 Dans son avis du 25 septembre 2020 sur le projet de SCoT arrêté, la MRAe observait le caractère ambitieux des objectifs démographiques et de construction de nouveaux logements au regard des dynamiques et rythmes annuels de croissance observés sur la décennie précédente (2007-2017), et recommandait notamment de préciser l'explication des choix d'évolution démographique et d'argumenter la démonstration de la capacité d'accueil du territoire.

8 Approuvé le 18 novembre 2015.

9 Approuvé le 4 mars 2011.

inondation (PGRI) du bassin Loire Bretagne 2016-2021<sup>10</sup>, les dispositions du schéma régional de cohérence écologique (SRCE)<sup>11</sup> la charte du parc naturel régional du Marais Poitevin, ainsi que les règles générales du projet de schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) en cours d'élaboration.

## **2.3 Choix du parti retenu notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement et des solutions de substitution raisonnables**

La MRAe salue la volonté, dans le document de justification des choix, de s'appuyer par thématique sur les éléments de bilan du PLU en vigueur datant de 2008, donnant au lecteur une lisibilité sur la transition avec le présent projet.

Cependant, outre la carence déjà soulevée du diagnostic à le chiffrer précisément, le dossier ne justifie pas comment il optimise le potentiel existant à l'intérieur des enveloppes bâties du centre-bourg des Magnils-Reigniers et du bourg de Beugné-l'Abbé, ni quelle part il retient de mobilisation de la vacance de logements<sup>12</sup>.

Il n'explique pas davantage comment il organise l'équilibre entre les deux centralités de bourgs en fonction des logements existants, de ceux projetés, des niveaux d'équipements, des mobilités et des rapports aux milieux naturels proches.

Le calcul du point mort<sup>13</sup> passant de 5 logements/an entre 1999 et 2015 à 7 logements/an entre 2015 et 2030, appelle des explications, en particulier dans la mesure où :

- le facteur de variation le plus influent est celui de la vacance de logements, projetant une hausse de 32 à 37 logements à échéance 2030, qui ne semble pas répondre à l'objectif de valoriser les potentiels de comblement du tissu urbain affiché par le projet de PLU,
- le facteur du nombre de logements construits au regard de la taille des ménages est augmenté alors que le taux moyen annuel de desserrement projeté est de moindre valeur que celui de la période de référence.

La MRAe souligne par-contre l'intérêt de disposer d'une carte comparative des zonages et surfaces correspondantes du projet de PLU et de ceux du PLU en vigueur, même si un format de carte plus important en aurait facilité la lecture.

Au titre de la limitation de consommation d'espace, le document d'évaluation environnementale argumente notamment du reclassement en zone naturelle ou agricole de l'ensemble des zones d'ouverture à l'urbanisation à long terme (2AU) et d'une partie des zones d'ouverture à l'urbanisation à court et moyen termes (1AU) du PLU en vigueur.

Il ne chiffre pas ces informations, mais l'analyse permet d'évaluer qu'environ 70 ha de zones à urbaniser sont ainsi reclassées, essentiellement en zones agricoles, à l'exception d'un espace de 1,35 ha reclassé en zone naturelle (N) au cœur du centre-bourg des Magnils-Reigniers.

Si elle prend en compte cette évolution du document d'urbanisme pour réduire les surfaces d'urbanisation manifestement surdimensionnées dans le PLU en vigueur, la MRAe indique que ces

10 Approuvé le 23 novembre 2015.

11 Adopté le 30 octobre 2015.

12 Si elle est restée relativement faible avec un taux de 4,5 %, elle est néanmoins passée de 19 à 32 logements entre 2010 et 2015.

13 Le point mort correspond à la part de construction de logements nécessaire au seul maintien sur la commune de ses habitants actuels, compte tenu des évolutions structurelles de la population existante (desserrement des ménages lié à la décohabitation des jeunes, aux séparations des couples, au vieillissement de la population), et des évolutions structurelles du parc de logements (évolution de la vacance, évolution des résidences secondaires, renouvellement du parc).

arguments ne suffisent pas à justifier des consommations d'espace restantes dans le projet de PLU. Ce point sera développé au chapitre 3.1 du présent avis.

La MRAe souligne positivement par ailleurs la disparition d'une dizaine d'hectares de zones naturelles ouvertes à la construction d'habitations (Nh), de nature à empêcher le développement du mitage sur le territoire communal.

## **2.4 Incidences notables probables du projet de PLU et mesures pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables du PLU**

Pour chaque thématique, le rapport d'évaluation environnementale présente les enjeux identifiés, les incidences prévisibles et les mesures pour les éviter, les réduire ou les compenser (ERC), au stade du PADD, des dispositions réglementaires ou des OAP. Il convient toutefois d'observer que la traduction des principes avancés à ce stade n'est pas toujours aboutie (à l'exemple de la prise en compte des enjeux de biodiversité, de la gestion des eaux pluviales ou de la recherche d'alternative à l'usage de la voiture). Ces points font l'objet de développements au chapitre 3 du présent avis.

L'évaluation des incidences des sites de projets et des projets d'importance notable est présentée pour chaque site sous forme de fiche cartographiant le site, listant les principaux enjeux environnementaux concernés, et proposant une évaluation des incidences relevées. Cependant cette analyse est le plus souvent succincte, et davantage affirmative qu'argumentée. La démarche *éviter – réduire – compenser* (ERC) n'apparaît pas suffisamment aboutie, et corrélativement peu de mesures d'évitement, de réduction et de compensation sont prévues.

Cette évaluation ne s'applique par ailleurs qu'à cinq secteurs, parmi lesquels l'OAP du centre-bourg et deux emplacements réservés (n°3 pour une voie d'accès à l'OAP et n°6 pour l'extension du cimetière) au regard des enjeux liés aux périmètres de protection des monuments historiques et aux zones de sensibilité archéologique, les deux autres concernant deux emplacements réservés (ER n°4 et 5) pour des cheminements situés au sein des périmètres à enjeux du Marais Poitevin (zone humide d'importance majeure, Natura 2000, ZNIEFF).

L'analyse des incidences sur les zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du projet de PLU ne traite pas de l'ensemble des zones d'urbanisation future, ni de l'ensemble des secteurs à enjeux sur lesquels les choix retenus sont susceptibles d'incidences, en particulier dans les périmètres de la zone humide d'importance majeure et des sites Natura 2000 du Marais Poitevin.

### **La MRAe recommande :**

- ***de présenter une analyse des incidences probables sur l'ensemble des zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du projet de PLU, et sur l'ensemble des zones d'urbanisation future ;***
- ***pour celles où des incidences potentielles sont effectivement identifiées, de développer une analyse aboutie, justifiant de la bonne mise en œuvre de la démarche éviter – réduire – compenser ;***
- ***de préciser la justification des choix retenus pour l'urbanisation sur les secteurs de sensibilité environnementale avérée, en particulier les sites Natura 2000 et la zone humide d'importance majeure du Marais Poitevin.***

## 2.5 Évaluation des incidences sur Natura 2000

Le document d'évaluation environnementale localise et caractérise les deux sites Natura 2000 (zone spéciale de conservation et zone de protection spéciale) du Marais Poitevin.

Il fait valoir son classement en zone naturelle de protection stricte (Np) sur 96 % de sa superficie totale, et de surfaces limitées (2,5 ha) de recoupement avec des zones urbaines au regard du zonage retenu.

Il considère les incidences potentielles de deux emplacements réservés (n°4 et 5) pour l'aménagement de deux cheminements en mode doux (piétonniers dont un cyclable) prises en compte par une disposition générique du règlement écrit renvoyant au respect du caractère naturel et de la qualité paysagère du site.

Il conclut à l'absence d'incidence avérée, directe ou indirecte, sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire des sites Natura 2000 concernant le territoire.

Les observations de la MRAe sur ce point figurent au chapitre 3.2 du présent avis.

## 2.6 Dispositif de suivi

Le projet de PLU propose un dispositif de suivi comptant 8 indicateurs, resserrés sur les enjeux d'évolution démographique, d'évolution du parc de logements, de mobilité (part modale des différents modes de transports sur les trajets domicile-travail), consommation d'espace, agriculture (surface agricole utile), milieux naturels.

Les valeurs initiales des indicateurs, leurs sources et les périodicités de leur mise à jour sont systématiquement rappelées.

Les objectifs fixés à échéance de la mise en œuvre du projet de PLU sont également portés, mais le plus souvent en termes de principes (« maintenir, soutenir, affirmer, développer, diversifier » par exemple), plutôt que sous la forme d'une valeur à atteindre ou d'une limite à ne pas dépasser.

De plus, s'agissant de l'indicateur relatif à la limitation de la consommation d'espace, il affiche un objectif maximum de consommation foncière en extension de 6 à 7 ha environ, qui ne correspond pas à celui affiché au PADD (entre 4 et 5 ha environ). Cet indicateur mériterait par ailleurs d'être déclinés par destination (habitat, activités, équipements au moins).

***La MRAe recommande d'affiner le dispositif de suivi et de mettre ses objectifs en cohérence avec ceux du PADD.***

## 2.7 Méthodes

En dehors de la méthode générale de l'évaluation environnementale, le projet de PLU ne présente pas un chapitre spécifique sur les méthodes employées. Elles sont décrites de manière variable dans les chapitres thématiques.

## 2.8 Résumé non technique

Le résumé non technique balaye en 4 pages la présentation générale du projet, la méthode d'évaluation environnementale, l'articulation avec les documents cadres, l'explication des choix

retenus, l'évaluation thématique des incidences, l'évaluation sur les sites susceptibles d'être touchés, l'évaluation des incidences, et les indicateurs de suivi.

***La MRAe recommande de présenter un résumé non technique complet et explicite, de nature à permettre au lecteur d'appréhender l'ensemble de la démarche de la collectivité dans son projet de PLU.***

### **3. Prise en compte de l'environnement par le projet de PLU**

#### **3.1 Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers**

La MRAe rappelle que la stratégie nationale bas carbone 2020 vise un arrêt à terme de la consommation des terres naturelles, agricoles et forestières, avec une forte réduction à l'horizon 2035. Le plan national biodiversité publié en juillet 2018 vient conforter et renforcer cette ambition.

Le diagnostic fait état d'une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de l'ordre de 46 ha entre 2006 et 2019, dont 16,3 ha à destination d'habitat (1,25 ha/an en moyenne) et 9,7 ha à destination d'activités (0,75 ha par an en moyenne), la réalisation de bassins de rétention d'eau ayant compté pour les 20 ha restants à destination d'équipements.

Le PADD fixe un objectif de limitation de la consommation foncière en extension d'urbanisation à environ 4 à 5 ha sur 10 ans.

Pour mémoire, le projet de PLU vise l'accueil de 150 habitants supplémentaires et la construction de 130 logements nouveaux sur 10 ans.

À l'intérieur des enveloppes bâties existantes, il autorise 24 logements au sein de l'OAP « centre-bourg » (1,36 ha), classée en zone 1AU, et 4 logements sur des parcelles diffuses.

En extension de l'urbanisation existante, il affiche :

- 48 logements au sein de l'OAP « rue des Sables » à Beugné-l'Abbé, classée en zone 1AU pour une surface de 2,42 ha,
- 60 logements indiqués « en cours de construction » en prolongement sud du centre-bourg, sur deux secteurs classés en zone Ub ; ces deux secteurs, classés en zone 1AU dans le PLU en vigueur et non encore bâtis, sont bien constitutifs de la consommation d'espace prévue par le projet de PLU ; leurs surfaces, non précisées au dossier, peuvent être estimées de 4,5 ha (pour 50 logements) et 0,75 ha (pour 10 logements).

La surface totale correspondant aux 108 logements projetés en secteurs d'extension de l'urbanisation existante est donc de 7,67 ha.

Pour autant, s'il conclut à la construction de 110 logements projetée sur des espaces agricoles, le dossier affiche une consommation d'espace de 3,78 ha (et non de 7,67 ha) correspondant à la somme des surfaces des deux OAP classées en zones 1AU, omettant ainsi les surfaces mentionnées ci-dessus nécessaires à la réalisation des 60 logements dits « en cours de construction ».

Il est attendu du projet de PLU qu'il lève cette confusion et qu'il justifie des extensions

d'urbanisation dans la limite des besoins qui ne pourront pas être satisfaits par la densification, le renouvellement urbain ou la mobilisation de la vacance de logements à l'intérieur des enveloppes bâties existantes, dont les capacités doivent donc être correctement estimées.

De plus, même si l'absence d'assainissement collectif sur la commune peut expliquer des besoins de surface à la parcelle accrues par la nécessaire mise en œuvre de dispositifs autonomes, le projet ne justifie pas les densités retenues et leurs écarts, entre le secteur « rue des Sables » à Beugné-l'Abbé (20 logements/ha), le secteur « centre-bourg » (18 logements/ha) et les deux secteurs Ub au sud du centre-bourg (11 et 13 logements/ha).

Sur ces principaux secteurs d'accueil de logements nouveaux, la MRAe observe que la collectivité n'a pas saisi l'opportunité d'encadrer à travers les OAP sa recherche affichée au PADD de diversification de l'offre (notamment en logements de petite taille, en logements locatifs et locatifs sociaux). En effet, deux secteurs seulement sont couverts par des OAP (couvrant un potentiel de 72 logements), ces OAP orientent les futures constructions vers de l'« habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé) » sans autre précision, et seule l'OAP « rue des Sables » à Beugné-l'Abbé impose 15 % de logements sociaux sur les 48 prévus (soit 7 ou 8 logements).

Pour mémoire, le projet de PLU retient aussi 3 changements de destination possibles en zone agricole, au lieu-dit Le Margat, à l'ouest du centre-bourg des Magnils-Reigniers.

***La MRAe recommande de justifier la consommation d'espaces à destination d'habitat en levant les confusions du dossier sur leur estimation, en s'appuyant sur un diagnostic précis des potentiels d'accueil au sein des espaces déjà bâtis permettant de limiter le recours aux extensions d'urbanisation, et en explicitant les choix de densités retenus sur les différents secteurs de développement d'habitat.***

Le projet de PLU ne comptabilise pas de consommation d'espace au titre du développement économique, le PADD affichant la volonté de conforter sans les étendre les zones d'activités économiques existantes.

Il classe en zones Ue deux zones d'activités représentant une surface totale d'une trentaine d'hectares. La zone de Bourg-l'Abbé comprend un potentiel de dents creuses important. La zone de part et d'autre de la RD 949 en limite de la commune de Chasnais, classée en 1AU dans le PLU en vigueur et représentant une vingtaine d'hectares au total, n'apparaît bâtie qu'à moins de 50 % au sud de la RD 949 (sur environ 12 ha), et moins de 20 % au nord de la RD 949 (sur environ 8 ha).

Les surfaces constructibles non encore bâties et qui ne sont pas incluses dans les enveloppes bâties actuelles (fussent-elles classées en zone urbaine) sont donc constitutives de la consommation d'espace projetée dans l'exercice du projet de PLU.

Par ailleurs, aucune de ces zones d'activités ne fait l'objet d'une OAP, qui aurait pu être de nature à encadrer les moyens d'optimisation recherchés.

***La MRAe recommande de justifier la consommation d'espaces agricoles et naturels autorisée à destination d'activités sur la durée de mise en œuvre du projet de PLU.***

Enfin, s'agissant de l'habitat comme des activités, la MRAe observe que le projet de PLU ne prévoit pas de zone d'ouverture à l'urbanisation à long terme (2AU), qui permettrait une programmation différenciée des développements du territoire par rapport aux zones d'ouverture à court ou moyen terme (1AU), et qu'il ne mobilise pas davantage le moyen des OAP de comporter un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser, prévu par l'article

L.151-7 du code de l'urbanisme.

Le projet de PLU comprend une OAP commerciale qui limite les possibilités d'implantation des commerces sur deux périmètres des centres-bourgs des Magnils-Reigniers (4 ha à l'intérieur de la zone Ua) et de Beugné-l'Abbé (12,5 ha à l'intérieur de la zone Ua et en partie en zone Ub).

Il ne prévoit pas de consommation d'espace à destination d'équipements.

Pour une meilleure compréhension du lecteur, il gagnerait à expliciter les perspectives projetées sur la zone UI<sup>14</sup> située au sud du centre-bourg (même si sa surface a été réduite par rapport au PLU en vigueur) et sur le périmètre retenu par le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) classé Ad de la déchetterie au nord-est de Beugné-l'Abbé.

## 3.2 Préservation du patrimoine naturel et bâti

### Biodiversité

Pour mémoire, le périmètre du Parc naturel régional du Marais Poitevin couvre la totalité du territoire communal.

#### *Sites Natura 2000 et zone humide d'importance majeure du Marais Poitevin*

La partie sud du territoire communal est couverte par la zone humide d'importance majeure du Marais Poitevin et par deux sites Natura 2000 (zone spéciale de conservation et zone de protection spéciale du Marais Poitevin, sur des surfaces de l'ordre de 650 ha).

Les périmètres des sites Natura 2000 sont identiques, et le projet de PLU classe 96 % de leur surface en zone naturelle de protection stricte (Np) et un peu plus de 2 % en zone agricole spécifique (zone Ap à l'ouest et au sud de la Papotière), au sein desquelles toute construction est interdite.

Aux confins des parties urbanisées de Beugné-l'Abbé et du secteur des Cordes, les sites Natura 2000 sont classés :

- en zone naturelle (N) sur environ 2,5 ha de surface totale (en sortie de Beugné-l'Abbé le long de la rue du communal, et en frange du secteur des Cordes),
- en zone agricole (A) sur environ 4,5 ha de surface totale (lieux-dits Le Booth Bouquet et La Papotière, ainsi qu'au sud du secteur des Cordes),
- en zones urbaines à destination principale d'habitat (Ub, Uh) et à destination d'activités (Ue), sur une surface totale de près de 2,5 ha<sup>15</sup>.

L'étude des incidences sur Natura 2000 argumente de surfaces limitées classées en zones urbaines, et d'une « réalité de terrain » liées à une « délimitation cadastrale différente de celle des périmètres de site Natura 2000 ». La MRAe rappelle que le zonage d'un PLU n'est pas tenu de suivre les limites de parcelles cadastrales.

De plus, si cette situation semble résulter de la reconduction d'anciens zonages urbains, la MRAe

14 Zone UI à destination d'équipements, activités et installations d'intérêt collectif (équipements de service, sociaux, culturels, scolaires, sportifs et de loisirs...) susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat (source :règlement).

15 Partie sud et frange nord-est du secteur des Cordes en Uh, frange sud-ouest de la zone Ub rue des Grandes Ouches-rue de la Chatelaine, partie sud de la zone Ub rue du communal, lieu-dit La Barre en Ub, frange sud-ouest de la zone d'activités des Grandes Ouches en Ue.

observe que les secteurs concernés sont identifiés par le projet de PLU au titre de potentiel d'accueil à l'intérieur des zones bâties, dans des proportions particulièrement importantes sur le secteur des Cordes et en frange sud-ouest du bourg de Beugné-l'Abbé.

En l'état, même s'il s'agit de surfaces limitées et en partie déjà construites, le projet de PLU ne justifie pas d'une analyse approfondie des incidences potentielles sur les sites Natura 2000 au regard des constructions, occupations et usages des sols autorisés, telles que, en particulier :

- en zones Ua, Ub, Uh, les constructions à destination d'habitation, les activités de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma, les bureaux, les établissements d'enseignement de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacle, les équipements sportifs, les centres de congrès et d'exposition, et « sous condition de ne pas générer de nuisances les rendant incompatibles avec l'habitat » les activités industrielles ou d'entrepôt,
- en zone Ue, les constructions à destination d'activités, les dépôts de matériaux,
- en zone A, les exploitations agricoles et les destinations accessoires à l'activité agricole (locaux nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la vente des produits provenant principalement de l'exploitation, changements de destination et extensions pour la création d'activités agro-touristiques, camping à la ferme),
- en zone N, l'extension des habitations existantes et la construction de leurs annexes (sous conditions d'emprise limitée au sol et de ne pas créer un logement supplémentaire).

Le dossier ne présente pas une analyse des effets du projet de PLU sur la zone humide d'importance majeure du Marais Poitevin.

Le périmètre de cette zone humide recoupe l'essentiel de celui des sites Natura 2000, et se trouve également classé pour sa plus grande part en zone naturelle de protection stricte (Np).

Il est toutefois plus étendu que les sites Natura 2000 sur certains secteurs aux abords des parties urbanisées de Beugné-l'Abbé et des Cordes<sup>16</sup>.

Les observations relevées plus haut s'appliquent donc également au constat de justification insuffisante des choix de zonage retenus au regard des enjeux de préservation de la zone humide d'importance majeure du Marais Poitevin.

Ces choix demandent également à être justifiés au regard des dispositions du règlement écrit :

- qui admet, dans toutes les zones urbaines, en zones agricoles A et en zones naturelles N, les affouillements et exhaussements de sol liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes, aux fouilles archéologiques, ou à la restauration du milieu naturel, (« à condition d'être liés et nécessaires et/ou compatibles à la vocation de la zone » - cette condition devrait précisément être déterminée au stade du présent projet de PLU, sans reporter son évaluation à un stade opérationnel),
- qui autorise en zone Np « les aménagements, constructions et installations liés et

---

16 Ses contours occupent notamment des surfaces plus larges sur la frange nord-est du secteur des Cordes (en Uh), sur la frange sud-ouest de la zone Ub rue de la Chatelaine, au lieu-dit La Barre (en Ub). Ils couvrent des parties non concernées par les périmètres Natura 2000, au sud de la rue des Pèlerins (en Ua et Ub), puis entre la rue des Pèlerins et le chemin de l'Aubraie Ronde (en Ua, Ub et A).

nécessaires aux équipements collectifs de traitement et de valorisation de l'eau potable sous réserve qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site ».

Par ailleurs, le projet de PLU prévoit deux emplacements réservés (ER), l'ER n°4 pour la création d'un cheminement piétonnier reliant Beugné-l'Abbé et La Papotière, et l'ER n°5 pour la création d'un cheminement piétonnier et cyclable reliant la rue des Cordes et la rue de la Chatelaine, passant tous les deux en zone Np (et en zone A pour l'ER n°4), et entièrement situés dans le périmètre de la zone humide d'importance majeure du Marais Poitevin et des sites Natura 2000 du Marais Poitevin (et accessoirement en ZNIEFF évoquée plus bas).

Si elle relève les risques de dégradation/destruction des milieux humides et des milieux d'intérêt écologique ainsi identifiés, l'étude d'incidence sur les sites Natura 2000 se limite à renvoyer aux dispositions du règlement écrit des zones Np et A qui précisent que les aménagements et les travaux ne doivent pas compromettre le caractère naturel de la zone et ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site.

Il est attendu de l'étude qu'elle justifie du développement d'une démarche éviter-réduire-compenser de nature à justifier au stade du PLU si les aménagements sont de nature à compromettre le caractère de la zone, sans renvoyer cette évaluation au stade opérationnel, s'agissant notamment des cheminements faisant l'objet d'emplacements réservés.

***La MRAe recommande d'approfondir l'analyse des incidences du projet de PLU sur les sites Natura 2000, et de la compléter par l'analyse des incidences sur la zone humide d'importance majeure du Marais Poitevin, de manière à justifier d'une prise en compte proportionnée de leurs enjeux ou, le cas échéant, de revoir ce qu'elle permet sur ces sites afin d'en garantir la préservation.***

### ***Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique***

Quatre zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) inscrivent leurs périmètres à l'intérieur des périmètres déjà considérés de la zone humide d'importance majeure et des sites Natura 2000 du Marais Poitevin :

- la ZNIEFF de type 2 « complexe écologique du Marais Poitevin, des zones humides littorales voisines, vallées et coteaux calcaires attenants », reprend pour l'essentiel les contours (et les zonages croisés) des sites Natura 2000 aux abords de Beugné-l'Abbé et des Cordes, les débordant au nord de la route des Sables au lieu-dit Le Cheminet (classé en zone A). Elle est classée en zone Np pour l'essentiel de sa surface plus au sud,
- la ZNIEFF de type 1 « Marais mouillés boisés de Chasnais à Luçon », reprend également pour l'essentiel les contours (et les zonages croisés) des sites Natura 2000 aux abords de Beugné-l'Abbé et des Cordes, et est classée en zone Np pour le reste de sa surface au sud,
- situées plus au sud du territoire communal, les deux ZNIEFF de type 1 « Communal des Magnils-Reigniers » (au sud-ouest) et « Marais intermédiaire oriental » (au sud-est) sont entièrement classées en zone Np.

Les observations sur les incidences relevées plus haut concernent également ces ZNIEFF au regard des zonages retenus sur leurs périmètres respectifs.

L'état initial identifie par ailleurs un réservoir de biodiversité dans la moitié nord du territoire communal : la ZNIEFF de type 1 « Forêt de Barbetorte », à 250 m au nord-est du centre-bourg des Magnils-Reigniers.

Le périmètre de la ZNIEFF est entièrement classé en zone naturelle N et la plus grande partie de sa surface (de l'ordre de 80 ha) protégée par un classement en espace boisé classé (EBC). Le dossier gagnerait à expliciter pourquoi les 6 ha restant de la ZNIEFF, au nord de la RD 44 (correspondant au bois de Péault), n'ont pas fait l'objet du même classement en EBC.

Dans une autre mesure, il gagnerait à expliciter le choix de retenir un zonage agricole A pour le boisement proche du Mont Doré (d'une surface d'environ 3 ha), classé en EBC.

### **Autres éléments d'intérêt pour la biodiversité**

Au titre de la trame verte et bleue, l'état initial fait référence au schéma régional de cohérence écologique (SRCE) des Pays-de-la-Loire approuvé le 30 octobre 2015. Toutefois il ne retient pas l'hypothèse d'un corridor écologique reliant les réservoirs de biodiversité entre le bloc sud du territoire communal (sites Natura 2000, zone humide d'importance majeure du Marais Poitevin, ZNIEFF décrites plus haut) et la ZNIEFF de la forêt de Barbetorte en moitié nord du territoire communal. L'étude spécifique de la TVB à l'échelle communale (livrée en annexe) argumente des distances et des facteurs de fragmentation entre les réservoirs à relier, et d'un niveau de fonctionnalité insuffisant des espaces constituant le corridor potentiel. Elle repose sur le choix limité de deux espèces cibles (le Bouvreuil Pivoine et l'Hermine).

Le dossier indique que ses conclusions sont confortées par une étude du PNR et celle conduite dans le cadre de l'élaboration du SCoT Sud Vendée Littoral. Il aurait été intéressant que ces études soient également fournies.

Le dossier précise qu'aucun site de projet, zone d'urbanisation, STECAL ou ER n'est prévu dans le couloir de ce corridor écologique potentiel. Le STECAL Ad de la déchetterie n'en paraît pas éloigné.

Enfin, sur la base d'un atlas communal du patrimoine naturel réalisé en 2011, le règlement du projet de PLU identifie 10,7 km de haies et 0,3 ha de boisements à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

## **Zones humides**

En dehors du périmètre de la zone humide d'importance majeure du Marais Poitevin, le document de justification des choix précise que 8,7 ha de zones humides<sup>17</sup> font l'objet d'une identification spécifique au règlement graphique, portant la légende « zones humides repérées au titre du L.211-1 du code de l'environnement et du L.151-23 du code de l'urbanisme ».

Toutefois le règlement écrit y établit à la fois le principe d'interdiction des « remblaiements, affouillements, exhaussements de sol, dépôts de matériaux, assèchements, drainages et mises en eau » et celui du conditionnement des projets à l'étude d'alternatives possibles et de mesures compensatoires.

Si l'essentiel de ces zones humides se trouvent sur des terrains classés en zone agricole (A), ou naturelles (2 en zone Np, 1 en zone N), 3 sont situées à l'intérieur des zones urbaines à destination d'activités (Ue), dont la plus importante (environ 0,3 ha) sur des parcelles non encore bâties.

---

17 Sur les 9,46 ha inventoriés à l'état initial de l'environnement, sans justification de l'écart.

***La MRAe recommande de mieux garantir la prise en compte des zones humides situées en dehors de la zone humide d'importance majeure du Marais Poitevin.***

### **Sites, paysages et patrimoine**

Le paysage de grande plaine agricole ouverte et cultivée de la partie nord du territoire communal, correspondant à l'unité paysagère de la Plaine du Bas-Poitou, est essentiellement classé en zone agricole, en dehors de la forêt de Barbetorte classée en zone naturelle, du centre bourg et de la zone d'activité en limite de Chasnais.

Celui correspondant à l'unité paysagère du Marais Poitevin, composée d'un communal<sup>18</sup>, d'un marais mouillé bocager et d'un marais intermédiaire, est essentiellement classé en zone naturelle (Np), plus partiellement en zones agricoles (A ou Ap) aux abords est et ouest des zones urbaines de Beugné-l'Abbé et du secteur des Cordes.

La protection de près de 200 entités du patrimoine bâti et naturel vernaculaire au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, celle du réseau de haies déjà signalée essentiellement dans la partie nord du territoire, et la présence d'un sentier de randonnée (le sentier des Charrières) au sud-est de Beugné-l'Abbé, participent également à la préservation et à la valorisation des paysages d'intérêt sur la commune des Magnils-Reigniers.

Les OAP sectorielles proposent des principes généraux notamment sur les formes urbaines, la gestion des espaces publics, et celle des éléments paysagers, néanmoins de portée limitée. Ceux relatifs aux éléments paysagers par exemple ne relèvent que de l'incitation à préserver les haies et arbres remarquables, et à renforcer les éléments paysagers existants. Au-delà de leur destination, densité, principe de desserte, et principe de « franges naturelles paysagères » en leur périphérie, ces OAP n'encadrent pas davantage l'aménagement des secteurs concernés, alors qu'en particulier l'OAP du centre-bourg comprend un secteur de 1,35 ha classé en zone naturelle (N) ayant vocation à être valorisé et préservé en espace vert.

Le règlement, pour sa part, impose en zones U et AU une surface libre de toute construction d'au moins 10 % de la surface de terrain, mais uniquement pour les parcelles de plus de 500 m<sup>2</sup>.

***La MRAe recommande de mieux encadrer les aménagements autorisés au sein des OAP (zones 1AU), mais aussi au sein des zones à destination d'habitat ou d'activités classées en zones urbaines mais non encore bâties, en particulier les zones d'habitat (Ub) en prolongement sud du centre-bourg et les zones d'activités classées (Ue), au regard des enjeux d'intégration paysagère et de valorisation du cadre de vie affichés.***

### **Ressource en eau, aspects qualitatifs et quantitatifs**

La commune ne dispose d'aucun dispositif de traitement collectif ni d'aucun réseau de collecte des eaux usées et des eaux pluviales.

L'état initial de l'environnement signale la sensibilité particulière du territoire communal, qui conjugue une perméabilité des sols généralement forte, particulièrement favorables à l'infiltration des eaux pluviales, et des phénomènes de remontées de nappes quasi-affleurantes en périodes conjuguées de fortes pluies et de marées.

Au titre du traitement des eaux usées, cette situation appelle une double vigilance, par rapport à

---

18 Un communal est une grande prairie naturelle inondable vouée au pâturage.

la capacité du territoire à accueillir de nouveaux logements et de nouvelles activités en conditions d'assainissement autonome, et par rapport aux risques de pollution encourus en cas de non-conformité ou de performance insuffisante de leurs équipements.

Les annexes sanitaires du projet de PLU dénombre 11 500 dispositifs d'assainissement non collectif des eaux usées, pour lesquelles la communauté de communes Sud Vendée Littoral exerce la compétence SPANC<sup>19</sup> depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, et le zonage d'assainissement proposé en complément date de 2004.

La MRAe observe que le projet de révision du PLU gagnerait à adosser sa réflexion sur une étude récente de zonage d'assainissement, de nature à dresser le bilan de fonctionnement des dispositifs existants et à justifier de l'aptitude des sols à accueillir de nouvelles constructions.

S'agissant des eaux pluviales, le projet de PLU ne prévoit aucune disposition pour les zones d'activités économiques (classées en Ue). Le règlement écrit se limite à inciter la conservation en espaces collectifs à dominante végétale de 10 % de la superficie totale d'une opération d'aménagement sur les secteurs d'accueil d'habitations nouvelles en zone à urbaniser (1AU) ou urbaine (Ub).

Le projet de PLU n'analyse pas l'incidence potentielle de ses choix au regard de la sensibilité des sols à l'infiltration des eaux pluviales.

Cette dimension justifie d'autant plus d'attention sur les secteurs où des constructions sont autorisées dans le périmètre de la zone humide d'importance majeure du Marais Poitevin, aux confins du secteur des Cordes (même si le règlement de la zone Uh y limite l'emprise au sol des constructions à 50 % de l'unité foncière), et aux abords du bourg de Beugné-l'Abbé.

***La MRAe recommande de compléter l'évaluation des incidences du projet de PLU au titre de la gestion des eaux usées et de celle des eaux pluviales, en l'adosant à une étude récente d'aptitude des sols et à un bilan de fonctionnement des dispositifs autonomes existants sur le territoire communal, afin de garantir une bonne gestion de la ressource en eau.***

### 3.3 Prise en compte des risques et limitation des nuisances

#### Risques naturels et technologiques

Au titre des mouvements de terrain, la description de l'état initial de l'environnement signale et localise deux effondrements recensés sur la commune, situés en zones urbaines du centre-bourg et de Beugné-l'Abbé.

Le règlement écrit, dans ses dispositions générales, renvoie à l'application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme pour les demandes d'occupation et d'utilisation du sol sur les terrains situés dans des secteurs soumis à des risques naturels. Toutefois le règlement graphique n'identifie pas les secteurs concernés.

Il convient que les secteurs de risques naturels soient identifiés dans les documents graphiques du règlement, conformément aux dispositions de l'article R 151-34 du code de l'urbanisme.

Au-delà de ces dispositions minimum, il apparaît que le projet de PLU aurait pu justifier d'une prise en compte du risque à son niveau, sans la reporter à la mise en œuvre de l'article R.111-2 du

---

19 Service public d'assainissement non collectif

code de l'urbanisme, en excluant les parcelles concernées des secteurs constructibles par exemple.

### 3.4 Contribution au changement climatique, énergie et mobilité

La MRAe rappelle que la loi 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat vise la neutralité carbone du territoire national à l'horizon 2050.

L'état initial de l'environnement reprend les données du syndicat départemental d'énergie et d'équipement de la Vendée, estimant le potentiel de production d'énergies renouvelables de la commune à 11 GWh. Ce potentiel est majoritairement porté par le photovoltaïque sur toitures (40 %), puis la méthanisation, l'aérothermie et les biocarburants (chacun à hauteur d'environ 20 %).

Dans ses dispositions générales, le règlement du projet de PLU privilégie les dispositifs de production d'énergie renouvelable liés au bâti et aux toitures, et conditionne les installations non liées au bâti à une attention particulière sur leur insertion paysagère.

Au-delà de cette condition, si le projet de PLU est ainsi attentif à ne pas interdire les dispositifs de production d'énergie renouvelable, il conviendrait qu'il analyse les conflits potentiels que leur implantation pourrait engendrer au regard des enjeux paysagers ou de biodiversité identifiés en secteurs agricoles ou naturels.

En l'absence de transports en commun, l'usage de la voiture prédomine, notamment pour les déplacements domicile-travail comptabilisés vers Luçon et vers La Roche-sur-Yon (respectivement 314 et 54 déplacements par jour en moyenne).

Par ailleurs, le diagnostic socio-économique relève 153 emplois au lieu de travail sur la commune (en 2015), et la structure du territoire sur deux bourgs distants est de nature à susciter le déploiement des déplacements en mode doux, pour lesquels les infrastructures sont peu développées à ce stade.

Toutefois, les perspectives retenues dans ce sens se limitent à la création d'un cheminement piétonnier et cyclable reliant la rue des Cordes et la rue de la Chatelaine, et celle d'un cheminement piétonnier reliant Beugné-l'Abbé et La Papotière, justifiant les emplacements réservés n°4 et 5, et déjà évoqués pour leur situation à l'intérieur de zones à enjeux du Marais Poitevin.

Nantes, le 10 mai 2021

Pour le président de la MRAe des Pays de la Loire  
et par délégation,



Bernard ABRIAL