

CONCLUSIONS ET AVIS



CONCERNANT

Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la
commune des **MAGNILS-REIGNIERS**

Date de l'enquête publique

du lundi 6 septembre 2021 à 9h00 au samedi 9 octobre 2021 à 12h00

Table des matières

1	REFERENCES :	3
2	LE CADRE REGLEMENTAIRE :	3
3	PRESENTATION GENERALE DU PROJET :	3
3.1	LA COMMUNE :	3
3.2	LE PROJET DE REVISION DU PLU :	4
3.3	OBJECTIFS DE LA REVISION DU PLU :	4
3.4	LE PROJET EN CHIFFRES :	5
3.4.1	HABITAT :	5
3.4.2	ENVIRONNEMENT :	5
3.4.3	MOBILITES :	5
3.4.4	ECONOMIE :	6
4	LES CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :	6
4.1	SUR L'OPPORTUNITE DE LA REVISION DU PLU :	6
4.2	SUR LA CONSULTATION PREALABLE DES PPA :	6
4.3	SUR LE CONTENU ET LA QUALITE DU DOSSIER :	7
4.4	SUR LA PRISE EN COMPTE DES ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX :	8
4.5	SUR LES CONDITIONS PRATIQUES ET REGLEMENTAIRES DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE :	9
4.5.1	CALENDRIER GENERAL DE L'ENQUETE PUBLIQUE :	9
4.5.2	LA PUBLICITE ET L'INFORMATION DU PUBLIC :	9
4.5.3	LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE :	10
4.5.4	LES OBSERVATIONS DU PUBLIC :	10
4.5.5	LES REponses DU MAITRE D'OUVRAGE AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE :	10
5	BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE :	11
6	FORMULATION DE L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :	11

1 REFERENCES :

Je, soussigné Marc BEAUSSANT,

Désigné commissaire enquêteur par décision du tribunal administratif de Nantes n°E21000094/85 du 6 juillet 2021, en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet le « projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune Des Magnils-Reigniers (85400), je déclare avoir accepté cette mission, sachant :

- Que les activités que j'ai exercées au titre de mes fonctions précédentes et en cours ne sont pas incompatibles avec la conduite de cette enquête publique,
- Ne pas avoir d'intérêt personnel susceptible de remettre en cause mon impartialité dans le cadre de cette enquête publique.

2 LE CADRE REGLEMENTAIRE :

L'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune des Magnils-Reigniers est régie par :

- Les articles L153-19, L153-20 et R153-8 du Code de l'urbanisme,
- Les articles L123-1 à 19 et R123-1 à 27 du Code de l'Environnement, modifiés par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (loi dite « Grenelle II »),
- Le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011,
- Le décret n° 2017-626 du 25 avril 2017,
- L'ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme de l'enquête publique.

3 PRESENTATION GENERALE DU PROJET :

3.1 LA COMMUNE :

D'une superficie de 1 807 hectares, la commune est située dans la partie sud du département vendéen à 20 minutes du littoral (Aiguillon-sur-mer), à 30 minutes de la Roche-sur-Yon et de Fontenay-le-Comte et à environ 50 minutes des Sables d'Olonne.

La commune est composée de deux bourgs : le bourg urbain originel des Magnils-Reigniers, où se trouve la mairie et Beugné-l'Abbé, à la porte de Luçon.

Le bourg est organisé de manière traditionnelle autour de l'Eglise et de la rue de l'église tandis que le bourg de Beugné-l'Abbé est structuré de façon linéaire autour de l'axe principal de communication, la rue des Sables (ancienne RD n°949) menant à Luçon.

Le territoire bénéficie de l'aire d'influence de la Ville de Luçon et des communes voisines. La commune et en particulier Beugné-l'Abbé hérite du desserrement de l'aire de développement de Luçon.

Au niveau de sa situation administrative, la commune fait partie de la communauté de communes Sud Vendée Littoral depuis le 1er janvier 2017. Cette communauté de communes est issue de la fusion de 4 ex-communautés de communes et regroupe 44 communes qui représentent au total 54 732 habitants (INSEE 2015).

3.2 LE PROJET DE REVISION DU PLU :

La commune des Magnils-Reigniers est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé par délibération du Conseil Municipal le 25 février 2008.

Pour tenir compte des exigences actuelles et de la réglementation issue de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain ayant transformé les Plans d'Occupation des Sols en Plans locaux d'Urbanisme, la commune des Magnils-Reigniers a souhaité la révision du Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article L 151-1 du Code de l'Urbanisme.

Par délibération du 18 décembre 2020, le Conseil Communautaire Sud Vendée Littoral à tirer le bilan de la concertation et arrêté le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme des Magnils-Reigniers, dans sa version finalisée, pour engager la procédure d'enquête publique et la consultation des personnes publiques associées.

3.3 OBJECTIFS DE LA REVISION DU PLU :

Les objectifs poursuivis par la commune en dehors des objectifs réglementaires sont :

- Prise en compte de l'évolution du contexte démographique de la commune liée notamment à la proximité avec la ville de Luçon ;
- Recherche d'un équilibre du développement urbain entre les deux entités urbaines afin d'éviter un déséquilibre entre les deux bourgs ;
- Réponse aux besoins nouveaux de la population ;
- Favoriser les liens entre quartiers par des liaisons douces et accessibles ;
- Maintien et valorisation de l'activité agricole de la commune ;
- Valorisation de l'activité économique, permettant une attractivité des actifs sur le territoire ;
- Protection des milieux naturels de qualité, réel atout de la commune, participant à la qualité des paysages et du cadre de vie de la commune ;
- Mise en valeur du patrimoine architectural vendéen de la commune.

Cette révision du PLU ainsi engagée doit permettre à la commune de :

- Développer les possibilités de parc locatif social

- Densifier les possibilités de construction et uniformiser les aspects des constructions sur le territoire de la commune
- Développer un complexe scolaire de qualité dans le centre bourg de Beugné-l'Abbé.

3.4 LE PROJET EN CHIFFRES :

Le Projet de PLU s'inscrit dans la loi « portant Engagement National pour l'Environnement » dite Grenelle II.

Ainsi le PADD traduit en orientations et en chiffres les engagements pris dans le cadre du Grenelle de l'Environnement pour les grands thèmes suivants.

3.4.1 HABITAT :

De façon à répondre aux besoins en logement, le PADD prévoit de :

- 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 : sur 10 ans, 120 logements seront des logements neufs et 10 logements seront produits par valorisation de l'existant,
- 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. La commune devra donc compter et profiter des mobilités résidentielles à l'échelle de l'intercommunalité.
- Diversifier le parc de logement en offrant davantage de logements de petite taille et en locatifs,
- Inciter à la mise sur le marché de logements locatifs sociaux.

3.4.2 ENVIRONNEMENT :

De façon à maîtriser le rythme de développement urbain, la commune limite la consommation foncière en extension entre 4 et 5 hectares pour les 10 ans à venir, soit une réduction de 70% pour la partie habitat par rapport au PLU précédent.

La commune ne disposant pas de réseau d'assainissement collectif, un suivi particulier des dispositifs d'assainissement individuel sera mis en place par la commune.

Le PADD vise à favoriser la préservation et la valorisation du cadre de vie paysager et met en avant la nécessaire protection des espaces naturels.

3.4.3 MOBILITES :

LE PADD met l'accent sur le développement des modes de transport doux tels que les pistes cyclables. Ainsi dans les OAP, les espaces exclusivement réservés aux modes de déplacement doux seront clairement identifiés et favoriseront les déplacements inter et intra quartiers pour permettre l'accessibilité des équipements et commerces de proximité. Pour cela la commune a

prévu de 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.

D'autre part le maillage de réseau de cheminements piétons sera continué.

3.4.4 ECONOMIE :

Le PADD souhaite accompagner la croissance de la population par le soutien aux commerces et aux services de proximité.

La commune dispose aujourd'hui de deux espaces d'activités économique et d'un espace en prolongement de la commune de Chasnais. La commune exprime une volonté forte de conforter ces espaces économiques sans aucune extension ou création nouvelle pendant la durée du PLU. Par ailleurs, au-delà de l'importance environnementale, une attention particulière sera portée par la commune au maintien et au développement des exploitations agricoles, élément important du tissu économique local.

4 LES CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

4.1 SUR L'OPPORTUNITE DE LA REVISION DU PLU :

La commune des Magnils-Reigniers est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé par délibération du Conseil Municipal le 25 février 2008, voici plus de 13 ans.

Par délibération du 27 février 2018, le Conseil Municipal des Magnils-Reigniers a sollicité auprès de la communauté de communes Sud Vendée Littoral la prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune des Magnils-Reigniers, pour tenir compte des exigences actuelles et de l'évolution de la réglementation.

Ces deux arguments justifient la prescription de révision du Plan Local d'Urbanisme qui, au regard du calendrier des actions restant à réaliser rendra le futur PLU exécutoire fin février 2022.

4.2 SUR LA CONSULTATION PREALABLE DES PPA :

Les personnes publiques associées (PPA) à l'élaboration du PLU ont été destinataires d'un courrier les informant de l'arrêté du projet. Le projet de PLU leur a été mis à disposition au plus tard le 11 février 2021. Celles-ci disposant d'un délai de 3 mois pour se prononcer, la période de consultation des PPA s'est achevée le 11 mai 2021.

Par ailleurs, le projet de PLU des Magnils-Reigniers a également fait l'objet d'une évaluation environnementale. Celle-ci a été soumise à l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale.

Le projet de PLU des Magnils-Reigniers, conformément aux dispositions de l'article L132-7 du code de l'urbanisme a été soumis pour avis aux PPA (Préfecture/DDTM, Chambre d'agriculture, CDPENAF, Conseil Départemental, MRAe, Communes voisines, INAO, CMA, CRPF, PNR)

Les réserves et observations ayant été formulées dans les délais, un premier mémoire en réponse a été rédigé par le MO et remis au commissaire enquêteur au début de l'enquête publique.

Les avis des PPA ont été analysés. Le rapport de présentation et le projet de PLU tiendront compte, en partie, des observations formulées par les PPA.

4.3 SUR LE CONTENU ET LA QUALITE DU DOSSIER :

Les documents mis à disposition du public sont les suivants :

Dossier 1) Préambule

- 1.1) Sommaire
- 1.2) Désignation du commissaire enquêteur
- 1.3) Arrêté d'ouverture d'enquête publique
- 1.4) Avis d'enquête publique
- 1.5) Parutions dans la presse

Dossier 2) Rapport de présentation

- 2.1) Tome 1 – Etat initial de l'environnement et diagnostic territorial
- 2.2) Tome 2 – Justification des choix
- 2.3) Tome 3 – Evaluation environnementale

Dossier 3) Le PADD

Dossier 4) Les OAP

Dossier 5) Le Règlement écrit

Dossier 6) Les Plans de zonage

- 6.1) Plan de zonage Nord de la commune
- 6.2) Plan de zonage Sud de la commune
- 6.3) Plan de zonage du bourg des Magnils-Reigniers
- 6.4) Plan de zonage du bourg de Beugné-l'Abbé

Dossier 7) Les Annexes

- 7.1) Servitudes d'Utilité Publique
 - 7.1.1) Plan Nord
 - 7.1.2) Plan Sud
 - 7.1.3) Liste des servitudes
- 7.2) Droit de Prémption Urbain
- 7.3) Annexes sanitaires
 - 7.3.1) Notice
 - 7.3.2) Eau potable (carte du réseau + note de Vendée Eau)
 - 7.3.3) Assainissement (plans de zonage + diagnostic)
- 7.4) Taxe d'aménagement
- 7.5) Délibérations (7)

Dossier 8) Personnes Publiques Associées

8.1) Avis des Personnes Publiques Associées

8.2) Note de réponse aux avis des Personnes Publiques Associées

Le registre papier

Le dossier m'est apparu à la fois exhaustif, complet et suffisamment technique. Il a permis de donner les informations nécessaires au public.

4.4 SUR LA PRISE EN COMPTE DES ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX :

Le PADD qui détermine les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour la commune, consacre plusieurs chapitres, dans les axes de développement définis, aux aspects environnementaux démontrant en cela le soucis environnemental de la commune.

- L'axe 1 du PADD : « valoriser le cadre de vie entre Marais Poitevin et plaine agricole » vise à :
 - Protéger les milieux naturels de qualité,
 - Favoriser le maintien des continuités écologiques
 - Mettre en valeur le patrimoine architectural vendéen de la commune
 - Promouvoir une gestion intégrée des ressources en fonction des capacités du territoire
- L'axe 2 du PADD : « conforter l'attractivité résidentielle et la vie locale » précise :
 - La volonté de poursuivre le développement urbain tout en limitant ses impacts sur l'environnement et l'agriculture (diviser par deux la consommation d'espace par rapport aux dix années précédentes).
 - La restitution à leur vocation agricole ou naturelle de zones prévues pour une ouverture à l'urbanisation future dans le PLU actuel
 - La poursuite du déploiement du réseau de mobilité douce
- L'axe 3 du PADD : « accompagner le développement économique » intègre les aspects environnementaux :
 - En n'augmentant pas les surfaces des zones d'activités actuelles et en n'en créant pas de nouvelles
 - En tendant vers une autonomie énergétique par le développement des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, biométhanisation, bâtiments à basse consommation énergétique)
 -

Le PADD porte un message fort sur le respect de l'environnement en présentant un projet inscrit dans le temps. J'estime que la prise en compte des aspects environnementaux est réelle dans le projet de PLU.

4.5 SUR LES CONDITIONS PRATIQUES ET REGLEMENTAIRES DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE :

4.5.1 CALENDRIER GENERAL DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

L'enquête publique a été conduite et réalisée selon le calendrier suivant :

- 6 juillet 2021, décision du Tribunal administratif de Nantes missionnant le commissaire enquêteur pour la conduite de l'enquête publique ayant pour objet le « projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune des Magnils-Reigniers (85
- 16 juillet 2021, réunion préparatoire avec les autorités de la commune des Magnils-Reigniers et de la communauté de communes pour fixer le calendrier de l'enquête publique et vérifier la complétude du dossier de présentation,
- 19 août 2021, reconnaissance terrain et vérification de la mise en place des avis d'enquête au format A2 réglementaire,
- 6 septembre 2021, ouverture de l'enquête, tenue de la première permanence dans les locaux de la mairie des Magnils-Reigniers et mise à disposition du dossier à la communauté de communes Sud Vendée Littoral.
- 9 octobre 2021, clôture de l'enquête publique lors de la dernière permanence et récupération des éléments du registre.
- 15 octobre 2021, restitution du procès-verbal des contributions et observations auprès du Maire de la commune et des autorités de la communauté de communes,
- 29 octobre 2021, réception du mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse,
- 5 novembre 2021, présentation de l'avis et des conclusions aux autorités de la commune et de la communauté de communes,
- 8 novembre 2021, fin des écritures du rapport d'enquête publique, conclusions et avis. Envoie par la poste des documents au Tribunal administratif de Nantes.

Le calendrier de conduite et de réalisation de l'enquête publique a respecté la réglementation en vigueur.

4.5.2 LA PUBLICITE ET L'INFORMATION DU PUBLIC :

Les avis d'enquête publique concernant le projet de révision du PLU ont été insérés dans la rubrique « Avis administratif des annonces légales et judiciaires de la presse quotidienne régionale « Ouest France Vendée » les vendredi 20 août 2021 et mardi 7 septembre 2021 et, « Le Journal du Pays Yonnais » les jeudis 19 août et 9 septembre 2021.

L'avis d'enquête publique au format A2 réglementaire a été affiché de manière à être visible depuis l'espace public aux 4 entrées principales de BEUGNE-L'ABBE, à l'école maternelle de Beugné-l'Abbé, à la déchetterie de la commune, aux 5 entrées principales du bourg de Magnils et sur le panneau d'affichage externe de la mairie des Magnils-Reigniers. 12 points de la commune ont été concernés par cet affichage.

Une information complémentaire a été insérée sur le site internet de la communauté de communes Sud Vendée Littoral et dans le bulletin municipal.

Il est à noter que depuis le début de l'élaboration du projet de révision du PLU, le public a été régulièrement informé et associé à ce travail.

La visite préalable à l'ouverture de l'enquête publique ainsi que les aller/retour pour assurer les permanences ont permis de vérifier le maintien de l'affichage pendant toute la durée de l'enquête publique. Un très gros effort d'information du publique a été fait en amont du projet de révision du PLU permettant dès l'élaboration du projet au public de faire part de ses remarques.

4.5.3 LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

Pendant la durée de l'enquête, et comme planifié initialement, 4 permanences ont été tenues dans les locaux de la mairie des Magnils-Reigniers aux dates suivantes :

- Le lundi 6 septembre 2021 de 9h00 à 12h00
- Le lundi 13 septembre 2021 de 9h00 à 12h00
- Le mercredi 22 septembre de 14h00 à 17h00
- Le samedi 9 octobre 2021 de 9h00 à 12h00

Aucun incident de quelque nature que ce soit ne s'est produit pendant la tenue des permanences. Aucun incident ne s'est produit au cours du déroulement de l'enquête publique.

Les permanences et plus globalement l'enquête publique se sont déroulées dans de bonnes conditions matérielles et relationnelles, sans incident particulier. La participation du publique a été à hauteur des attentes au regard de l'effort important d'anticipation, lors de la préparation, fait par la mairie. Le Maître d'œuvre a apporté tout son concours au bon déroulement de l'enquête publique.

4.5.4 LES OBSERVATIONS DU PUBLIC :

Au cours de l'enquête publique 16 observations ont été formulées par 13 personnes. 12 personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur.

Ces observations portent sur des points particuliers liés au zonage ou à la protection du patrimoine bâti. Elles ne remettent pas en cause le projet de révision du PLU.

4.5.5 LES REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE :

Le 29 octobre 201, le maître d'ouvrage a produit un mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse dans lequel le commissaire enquêteur avait regroupé l'ensemble de ses questions issues des contributions enregistrées pendant l'enquête.

Dans son mémoire en réponse le maitre d'ouvrage a répondu exhaustivement aux questions du commissaire enquêteur dans un document argumenté de 14 pages.

Les propositions du Maitre d'ouvrage ont été analysées et validées par le commissaire enquêteur.

Le Maitre d'Ouvrage a argumenté la prise en compte ou pas des observations ou remarques apportées. Ceci a permis d'amender le projet de PLU. Il est regrettable que deux observations du public sur un classement de parcelles en AU au lieu de A ne puisse être étudié que lors du PLU intercommunal.

5 BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

Partant d'un diagnostic détaillé et réaliste la commune des Magnils-Reigniers veut poursuivre sa politique de développement en matière d'habitat, d'équipement et de valorisation de l'activité économique. En parallèle, elle ambitionne aussi de préserver et valoriser l'activité agricole de la commune et sa qualité de vie, liée au patrimoine paysager, bâti et environnemental à proximité de la ville de Luçon.

Les choix et arbitrages faits dans le projet de révision du PLU et la prise en compte relative des observations, public et PPA, font que les avantages sont plus nombreux que les inconvénients et l'intérêt général préservé, le peu d'observations formulées confirmant l'adhésion globale du public à la révision du PLU.

6 FORMULATION DE L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

En conséquence, le commissaire enquêteur émet un « **AVIS FAVORABLE** » au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune des Magnils-Reigniers, sous la réserve suivante : « valider les propositions inscrites par le Maitre d'œuvre dans les mémoires en réponses et amender le futur PLU de ces mêmes éléments ».

Fait à Les Magnils-Reigniers, le 8 novembre 2021

Le commissaire enquêteur

Marc BEAUSSANT