



## Communauté de communes de l'Île de Noirmoutier

### Déclaration de projet important mise en compatibilité du PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE NOIRMOUTIER-EN- L'ILE

**RENNES (siège social)**  
Parc d'activités d'Apigné  
1 rue des Cormiers - BP 95101  
35651 LE RHEU Cedex  
**Tél : 02 99 14 55 70**  
[rennes@ouestam.fr](mailto:rennes@ouestam.fr)

**NANTES**  
5, bd Ampère  
44470 CARQUEFOU  
**Tél. : 02 40 94 92 40**  
[nantes@ouestam.fr](mailto:nantes@ouestam.fr)

Sommaire

#### *Document de concertation*

JANVIER 2025

<b>1</b>	<b>PREAMBULE</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>CONTEXTE GENERAL</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>LE CARACTERE D'INTERET GENERAL DU PROJET</b>	<b>8</b>
4.1	DES BESOINS EN LOGEMENTS PERMANENTS IMPORTANTS IDENTIFIES DANS LES DOCUMENTS SUPRA.....	8
4.1.1	<i>Les objectifs du PLU en matière de construction</i> .....	8
4.1.2	<i>Les orientations en matière d'habitat du DOO du SCoT Nord-Ouest-Vendée pour Noirmoutier-en-Lîle</i> .....	8
4.1.3	<i>Les orientations du PLH 2022-2027 pour Noirmoutier-en-Lîle</i> .....	8
4.1.4	<i>Bilan sur la production de logements</i> .....	9
4.1.5	<i>Bilan des opérations publiques de logements réalisées et en cours depuis l'approbation du plh</i> .....	9
4.2	DES CAPACITES D'URBANISATION AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE NON MOBILISABLES .....	12
4.2.1	<i>Méthodologie</i> .....	12
4.2.2	<i>Identification de l'enveloppe urbaine</i> .....	13
4.2.3	<i>Identification des capacités d'urbanisation encore inexploitées</i> .....	16
4.2.4	<i>Qualification des capacités d'urbanisation encore inexploitées</i> .....	18
4.2.5	<i>Etat de la vacance</i> .....	22
4.3	BILAN DES CAPACITES D'URBANISATION .....	22
4.4	EVALUATION DE LA DISPONIBILITE DU FONCIER COMMUNAL.....	24
5	<i>Bilan des zones 1AUh</i> : .....	27
5.1.1	<i>Bilan des zones 2AUh</i> : .....	27
5.1.1	<i>conclusion sur la capacité du secteur des fontenelles à s'inscrire dans la politique publique du logement</i> .....	28
5.2	L'INSCRIPTION DU PROJET DES FONTENELLES DANS LES ENGAGEMENTS LOCAUX EN FAVEUR DE L'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE : .....	28
5.3	CONCLUSION SUR L'INTERET GENERAL DU PROJET .....	29
<b>6</b>	<b>NOTICE DE PRESENTATION RELATIVE A LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE NOIRMOUTIER-EN-L'ILE .....</b>	<b>31</b>
6.1	DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....	31
6.1.1	<i>Présentation du site</i> .....	31
6.1.2	<i>Milieu humain</i> .....	32
6.1.3	<i>Consommation de l'espace</i> .....	41
6.1.4	<i>Contexte économique</i> .....	42
6.1.5	<i>Contexte agricole</i> .....	44
6.1.6	<i>Milieux naturels &amp; biodiversité</i> .....	44
6.1.7	<i>Cycle de l'eau</i> .....	50
6.1.8	<i>Paysages et patrimoine</i> .....	51
6.1.9	<i>Déchets</i> .....	54
6.1.10	<i>Qualité de l'air</i> .....	54
6.1.11	<i>Emissions de gaz à effet de serre</i> .....	54
6.1.12	<i>Risques naturels et technologiques</i> .....	55
6.1.13	<i>Nuisances sonores</i> .....	56
<b>7</b>	<b>SYNTHESE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX .....</b>	<b>57</b>
<b>8</b>	<b>PORTEE DES EVOLUTIONS DES PIECES DU PLU .....</b>	<b>58</b>
8.1	EXTRAITS DES EVOLUTIONS A APPORTER AUX PIECES DU PLU.....	59

---

8.2	EXPLICATION DES EVOLUTIONS A APPORTER AUX PIECES DU PLU .....	62
-----	---	----

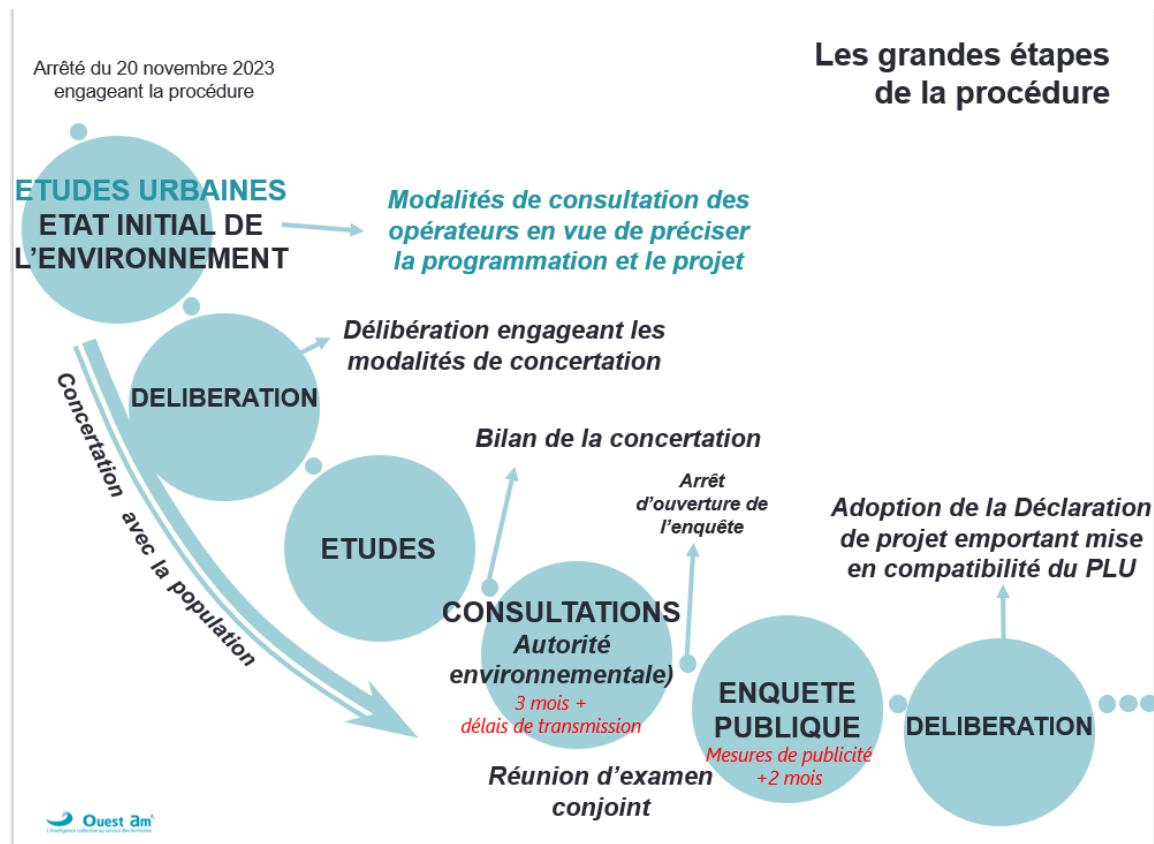
## 1 PREAMBULE

La présente notice est destinée à la concertation préalable à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Noirmoutier-en-l'Île, dont les modalités ont été définies par la délibération en date du 5 septembre 2024 prise par la Communauté de communes.

Elle présente une première analyse des enjeux et des orientations à prendre en compte par le projet d'aménagement du secteur des Fontenelles en vue de déterminer le cadre réglementaire qui sera intégré au PLU de Noirmoutier-en-l'Île. Ces modalités seront précisées à l'issue d'une première phase d'études préalables et de faisabilité, notamment au regard des enjeux environnementaux présentés ci-après.

Le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Noirmoutier-en-l'Île sera consolidé à la lumière des études de programmation et de conception en cours portées par la commune de Noirmoutier-en-l'Île et par le bilan de la concertation.

Ensuite, la poursuite de la procédure d'urbanisme sera la suivante :



## 2 CONTEXTE GENERAL

La commune de Noirmoutier-en-l'Île se situe en Vendée. Elle s'inscrit dans le périmètre de la Communauté de communes de l'Île de Noirmoutier et dans celui du SCoT Nord-ouest vendéen exécutoire le 31 mai 2021.

Elle dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 19 mars 2013.

Par application des dispositions de l'article 136 de la loi du 24 mars 2014, dite loi « ALUR », la Communauté de communes de l'Île de Noirmoutier est devenue l'autorité compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme le 1er juillet 2021 et mène la présente procédure.

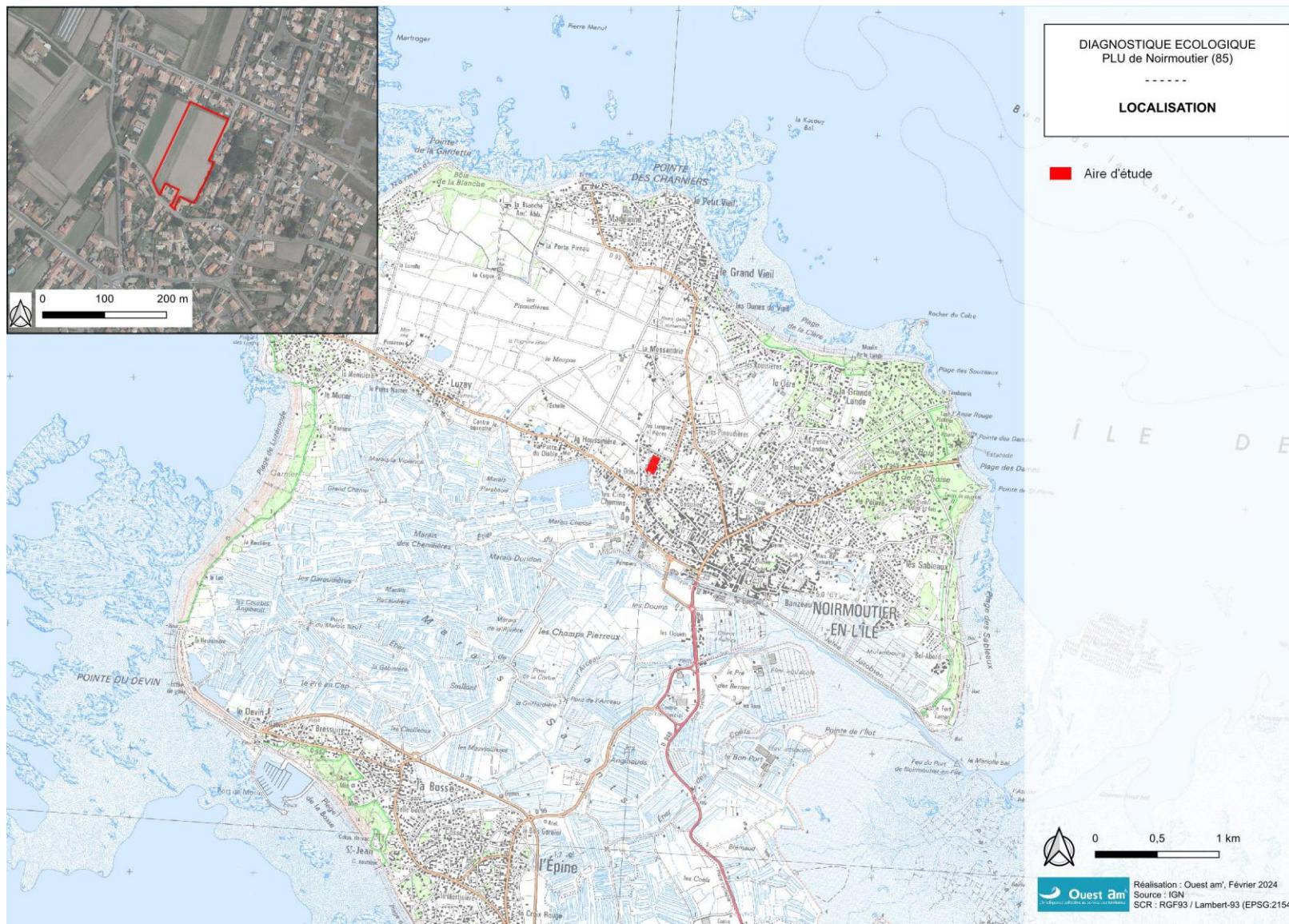
## 3 OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE

Compte tenu des difficultés que rencontrent les actifs travaillant sur l'île à se loger telles que mises en évidence en particulier dans le PLH 2022-2027, la commune de Noirmoutier-en-l'Île envisage la possibilité de mettre du foncier à la disposition d'un opérateur en vue d'une opération d'habitat mixte (R et R+1), qui serait préférentiellement ouverte en locatif et intermédiaire et en accession pour de la résidence à l'année. La mise à disposition du terrain se ferait par le biais d'un bail emphytéotique d'une durée de 35 à 55 années conclu à l'euro symbolique.

Pour répondre à cet objectif, la commune a procédé à l'évaluation de ses capacités de densification et plus largement à ses ressources foncières (voir ci-après chapitre 3.2).

Le secteur 2AUh des Fontenelles a été identifié pour réaliser cette opération de logements destinée à du logement pour les résidents permanents après examen des différentes alternatives en termes de foncier urbanisable (voir ci-après chapitre 3.3).

La mise en compatibilité du PLU de Noirmoutier-en-l'Île s'appuie sur la déclaration de projet, spécifiquement sur la **démonstration de l'intérêt général poursuivi**, pour justifier les besoins en logements permanents de la commune, présentée dans le chapitre 3 ci-après et pour **ouvrir à l'urbanisation le secteur 2AUh des Fontenelles**.





## 4 LE CARACTERE D'INTERET GENERAL DU PROJET

### 4.1 Des besoins en logements permanents importants identifiés dans les documents supra

L'identification des besoins en logements s'appuie sur les objectifs du PLU, du PLH 2022-2027 et du SCoT Nord-Ouest-Vendée et la réalité du rythme de construction observé depuis la mise en œuvre du PLU.

#### 4.1.1 LES OBJECTIFS DU PLU EN MATIERE DE CONSTRUCTION

Le PLU a été approuvé en 2013. Son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), dans son axe 2 : « *Promouvoir une ville active* » vise l'accueil d'une population diversifiée en adaptant la typologie des logements produits et les emplois proposés.

Le PADD a défini comme nécessaire de « *chercher à maintenir un rythme de production de logements* ». La production de logements doit ainsi s'inscrire dans les objectifs fixés par le PLH à 60 logements en 2013. Le PADD met aussi l'accent sur la volonté de produire des résidences principales abordables autour du centre de Noirmoutier-en-l'Île. L'objectif est de faire en sorte que l'effet démographique de la production de logements soit positif sur la population permanente.

#### 4.1.2 LES ORIENTATIONS EN MATIERE D'HABITAT DU DOO DU SCOT NORD-OUEST-VENDEE POUR NOIRMOUTIER-EN-LILE

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Nord-Ouest Vendéen approuvé le 18 décembre 2019 et rendu opposable le 31 mai 2021, considère Noirmoutier-en-l'Île comme un pôle structurant au regard de son niveau d'équipements, de services et d'emplois.

Il prévoit pour l'île de Noirmoutier, un objectif de production de 100 logements par an jusqu'en 2030 et un objectif de production de 33% des logements au sein du tissu urbain existant, un objectif de densité de 20/25 logements par hectare et une consommation maximale de 44 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers au sens de la loi.

Complémentairement, le DOO du SCoT affiche des objectifs de diversité et de qualité résidentiels faisant appel aux différents leviers du PLU et du PLH. Il fixe notamment un objectif minimum de 10% de logements locatifs sociaux dans les résidences principales, à l'horizon 2030.

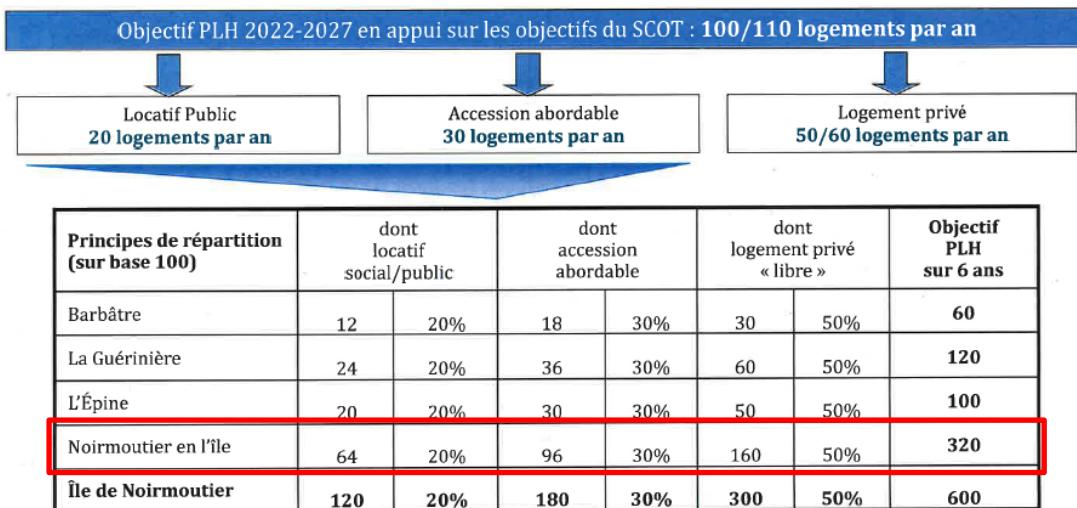
#### 4.1.3 LES ORIENTATIONS DU PLH 2022-2027 POUR NOIRMOUTIER-EN-LILE

Celles-ci sont dédiées essentiellement à la mise en œuvre d'un programme de logements pour les actifs du territoire :

- Organiser la production neuve pour un maintien en résidence principale - programmation publique et dédiée renforcée
- Amplifier la politique foncière avec un nouvel outil et/ou un budget communautaire
- Permettre aux collectivités de saisir les opportunités foncières des territoires
- Renforcer l'accession abordable pour l'accueil des actifs et des familles
- Poursuivre une production locative sociale et publique dynamique
- Amplifier et accompagner la réhabilitation et l'amélioration thermique du parc ancien

- Mobiliser le parc privé pour développer du locatif à l'année ou temporaire
- Renforcer le locatif jeunes actifs et saisonniers
- Assurer le suivi et l'animation de la politique de l'habitat par la constitution d'un service ou d'une structure dédiée

Ainsi, le PLH reprend l'objectif du SCoT d'une production de 320 logements pour 6 ans soit une moyenne de 100/110 logements par an ventilés plus précisément de la manière suivante pour la commune de Noirmoutier-en-l'Île :



#### 4.1.4 BILAN SUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

D'après les données Sitadel, la commune autorise en moyenne 77 logements par an sur la période 2013-2023 (voir données détaillées dans le chapitre 4.1.2.2).

Entre 2010 et 2021, le parc de résidences principales a augmenté de 140 unités, soit 13 résidences principales par an en moyenne. A titre de comparaison, sur cette même période, le parc de résidences secondaires a augmenté de 915 unités soit une moyenne de 83 logements par an.

Selon les données INSEE, la population de Noirmoutier-en-l'Île est de 4 485 habitants en 2021. La variation annuelle moyenne de la population était de +0.4% de 2010 à 2015 et de -0.7% de 2015 à 2021. Cette baisse de la population est principalement due à un solde naturel négatif (-1.4%).

**Le volume de logements nouveaux est supérieur aux objectifs déterminés par les orientations du PADD du PLU (62 logements par an). Cependant, en prenant compte la très forte représentation précédemment évoquée des résidences secondaires dans le parc de logement, cette production ne permet pas de répondre aux besoins en résidences principales expliquant ainsi cette décroissance démographique.**

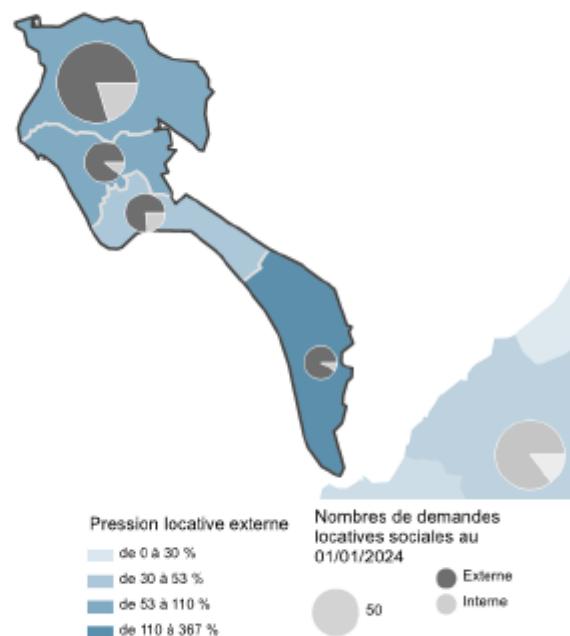
**La nécessité d'une politique publique du logement destinée à pérenniser un parc de logements permanents accessible se justifie.**

#### 4.1.5 BILAN DES OPERATIONS PUBLIQUES DE LOGEMENTS REALISEES ET EN COURS DEPUIS L'APPROBATION DU PLH

La politique publique du logement définie par le PLH 2022-2027 vise 320 logements pour la commune de Noirmoutier dont 20% vers le locatif social et public et 30% pour du logement abordable.

A noter que la demande locative sociale concernant la commune de Noirmoutier-en-l'Île est particulièrement élevée à l'échelle de l'île et porte majoritairement sur de la demande externe à la commune, selon le bilan de l'ADILE de Vendée établi en juin 2024 :

### Demande locative sociale et pression locative externe\*



\* Nb. de demandes externes / nb. de logements locatifs sociaux existants

L'évolution de la demande locative révèle une forte augmentation depuis la fin du COVID.

### Evolution de la demande locative par commune

Année	Barbâtre	La Guérinière	L'Épine	Noirmoutier-en-l'Île	Total général
2014	3	13	18	88	122
2015	5	8	14	81	108
2016	6	10	16	88	120
2017	12	20	17	87	136
2018	10	30	16	87	143
2019	8	27	19	96	150
2020	7	20	19	102	148
2021	7	23	9	98	137
2022	11	29	16	127	183

<b>2023</b>	10	30	34	134	208
<b>2024</b>	24	34	36	142	236
<b>Evol 2023-2024</b>	+14	+4	+2	+8	+28

La demande est plus longue à satisfaire sur la commune de Noirmoutier-en-l'Île compte-tenu de la faiblesse du parc.

**Ancienneté moyenne de la demande en mois**

Commune	Toutes demandes	Demandes externes	Demandes internes
<b>Barbâtre</b>	12,5	12,3	15,4
<b>La Guérinière</b>	15,7	15,4	16,8
<b>L'Épine</b>	15,9	15,5	19,7
<b>Noirmoutier-en-l'Île</b>	20,4	18,8	26,6
<b>Total général</b>	18,2	17,0	23,6

**La demande en logements locatifs social est donc forte pour la commune.**

Au 30 mai 2024, le bilan 2022-2023 du PLH pour la commune de Noirmoutier-en-l'Île<sup>1</sup> est le suivant :

	Livré locatif social/public	Livré accession aidée	Total
<b>Objectifs PLH</b>	64	96	160
<b>Livrés</b>	20	23	43
<b>Programmés</b>	3		3
<b>Total</b>	23	23	46
<b>% des objectifs du PLH</b>	36%	24%	28%

La commune a aussi programmé une opération de renouvellement urbain portée avec l'EPF sur l'ancien terrain de rugby de l'Herbaudière d'environ 20 logements à sortir en 2026-2027.

La Communauté de communes porte également plusieurs opérations de locatifs à l'année sur la commune :

- Ancien bâtiment du Trésor Public, 4 rue de la Frelette : 5 logements
- Bâtiment nommé "Les Gentianes", 5 rue du Grand Four : 7 logements
- Parcille bâtie, 107 route de l'Herbaudière : 1 logement (existant, à réhabiliter) programmation neuve de logements restant à définir

<sup>1</sup> Source : CCIN

- Parcile bâtie, 43 avenue Joseph Pineau : 3 logements (existants, à réhabiliter) et 2 à 4 logements (programmation neuve)

Au total, l'ensemble de la programmation listée ci-dessus porte sur un minimum de 54% de l'objectif du PLH pour la commune, soit une atteinte de l'objectif de l'ordre de 80-85% du PLH.

**L'opération d'aménagement des Fontenelles viendra compléter la politique publique du logement en cohérence avec les objectifs du PLH.**

## 4.2 Des capacités d'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine non mobilisables

### 4.2.1 METHODOLOGIE

Une première identification des gisements fonciers a été menée par le bureau d'étude ESPELIA dans le cadre d'une mission d'accompagnement de la Communauté de communes de l'île de Noirmoutier par l'EPF de Vendée en vue de définir une politique foncière dédiée au logement. Cette analyse a porté sur les unités foncières (ou parcelles cadastrales) situées dans les zones U et AU des documents d'urbanisme en vigueur.

Les filtres suivants ont été appliqués :

- Suppression des parcelles en EBC
- Suppression des parcelles **en limitation de constructibilité**
- Les **emplacements réservés** sont maintenus
- Suppression des **parcelles en patrimoine bâti à conserver**
- Les **secteurs de mixité sociale** sont maintenus
- Les secteurs **OAP** sont maintenus
- Les **parcelles en trame verte et bleue** sont exclues
- Les **voies de circulation à conserver** sont supprimées
- Les **espaces remarquables du littoral** sont supprimés
- Les parcelles situées en **zone rouge du PPRL** sont exclues
- Les parcelles situées en **zone bleue du PPRL** comprenant au moins un point dont l'altimétrie est inférieure ou égale à 1.80 m sont exclues

Un filtre supplémentaire a été appliqué sur la taille des gisements fonciers retenus :

	<b>Unité foncière non bâtie</b>	<b>Unité foncière en partie bâtie</b>
En centre-bourg (U)	400 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>
En « périphérie » ou zone AU	800 m <sup>2</sup>	1500 m <sup>2</sup>

Au final, le référentiel foncier ainsi constitué retient les données suivantes :

	<b>Noirmoutier-en-l'Île</b>	Barbâtre	La Guérinière	L'Epine
Nombre d'UF non-bâties	214 UF	143 UF	113 UF	84 UF
ha correspondants	~22,8ha	~14,5ha	~17,1ha	~7,3ha
Surface moyenne des UF en m <sup>2</sup>	1 065m <sup>2</sup>	1 015m <sup>2</sup>	1 520m <sup>2</sup>	865m <sup>2</sup>
Surface médiane des UF en m <sup>2</sup>	755m <sup>2</sup>	745m <sup>2</sup>	740m <sup>2</sup>	620m <sup>2</sup>

Pour la commune de Noirmoutier-en-l'Île, ce référentiel a identifié près de **214 unités foncières non-bâties**, représentant une surface totale de 22.8 hectares, mais également près de **286 unités foncières en partie bâties**, représentant une surface totale de **80 hectares**.

#### **4.2.2 IDENTIFICATION DE L'ENVELOPPE URBAINE**

L'analyse de la capacité de densification au sens de l'article L-151-4 du code de l'urbanisme porte plus précisément sur « la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâties, en tenant compte des formes urbaines et architecturales ».

L'affinage du référentiel foncier a donc été mené sur cette base :

Ainsi, les espaces bâties ont été précisés et excluent les zones 1AU et 2AU non aménagées qui constituent des extensions urbaines.

De même, ont été exclues les parcelles en façade littorale qui s'inscrivent dans la bande des 100 m.

Ces filtres supplémentaires ont conduit à définir des enveloppes urbaines où peuvent être envisagées des capacités de densification :

### LA DELIMITATION DE L'ENVELOPPE URBaine, PRÉALABLE À L'AFFINAGE DES GIEMENTS



#### QU'EST CE QU'UNE ENVELOPPE URBAINE... ET A QUOI ELLE SERT ?

L'enveloppe urbaine correspond à la limite actuelle de l'espace urbanisé (espaces artificialisés en tissu continu). Elle s'appuie sur les agglomérations, les villages et les secteurs déjà urbanisés.

- Pour affiner les limites des espaces urbanisés
- Pour identifier les capacités résiduelles d'urbanisation

#### FILTRATION BATI

Ne considérer que les bâtiments cadastrés d'une superficie supérieure 40 m<sup>2</sup> : Considérant que les constructions d'une superficie inférieure à 40 m<sup>2</sup> sont des constructions annexes.

#### TAMPON / DILATATION

Création d'un tampon autour des bâtiments d'un rayon de 20 mètres pour établir la continuité du bâti.

#### EROSION

Érosion de 5 mètres des bordures de la couche tampon afin de rapprocher les contours au plus près du bâti. Cela signifie que la distance entre le bâti et la délimitation de la couche tampon ne peut excéder 15 mètres.

#### ENVELOPPE URBaine

Cette couche finale permet de constituer une aide dans la délimitation et le tracé de l'enveloppe urbaine finale qui s'appuie, à la fois sur cette couche, sur la vue aérienne en vue de s'adapter à l'occupation du sol et au paysage, sur le parcellaire et à la loi littoral (bande des 100 m)..



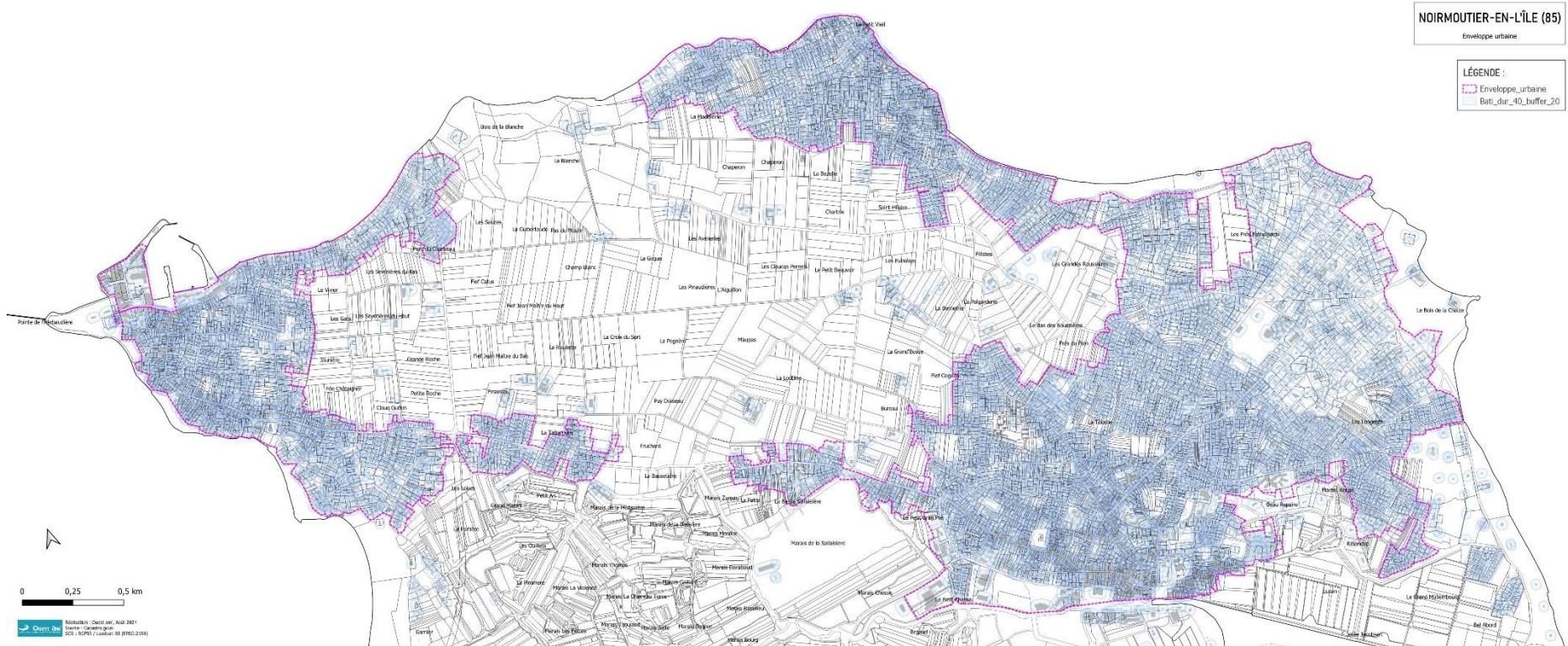
### L'IDENTIFICATION DES GIEMENTS FONCIERS DE L'ENVELOPPE URBaine... AU GIEMENT FONCIER

#### ESPACES NON BATIS

Cette couche finale met en évidence les espaces non bâties distants de plus de 20 m des constructions: les potentiels gisements à évaluer



## ▪ **Carte : délimitation de l'enveloppe urbaine**



#### 4.2.3 IDENTIFICATION DES CAPACITES D'URBANISATION ENCORE INEXPLOITEES

**Dans un premier temps**, l'identification des capacités d'urbanisation a été réalisée à l'intérieur du périmètre des zones déjà urbanisées sur la base du référentiel foncier et de son actualisation notamment en vue d'exclure les constructions nouvelles par photo-interprétation, en superposant le cadastre et la photo aérienne pour disposer des données les plus actualisées.

Chaque périmètre a été numéroté permettant de « tracer » son évaluation.

En effet, certains gisements sont au final non exploitables et doivent donc être exclus des capacités de densification :

**NON EXPLOITABLE** : cette catégorie comprend les parcelles non bâties à exclure du gisement foncier pour l'habitat pour diverses raisons : parcelle à enjeux agricoles (cf diagnostic agricole), réserves à vocation économique, parking, terrain de sport, espace public, bassin de rétention, emplacement réservé...

**POTENTIEL ESPACE A PRESERVER** : cette catégorie comprend les parcelles non bâties à exclure du gisement foncier car constituant un parc, un espace vert, un espace non artificialisé intéressant du point de vue paysager, pour une continuité de trame verte et bleue, l'infiltration des eaux pluviales, le risque inondation...

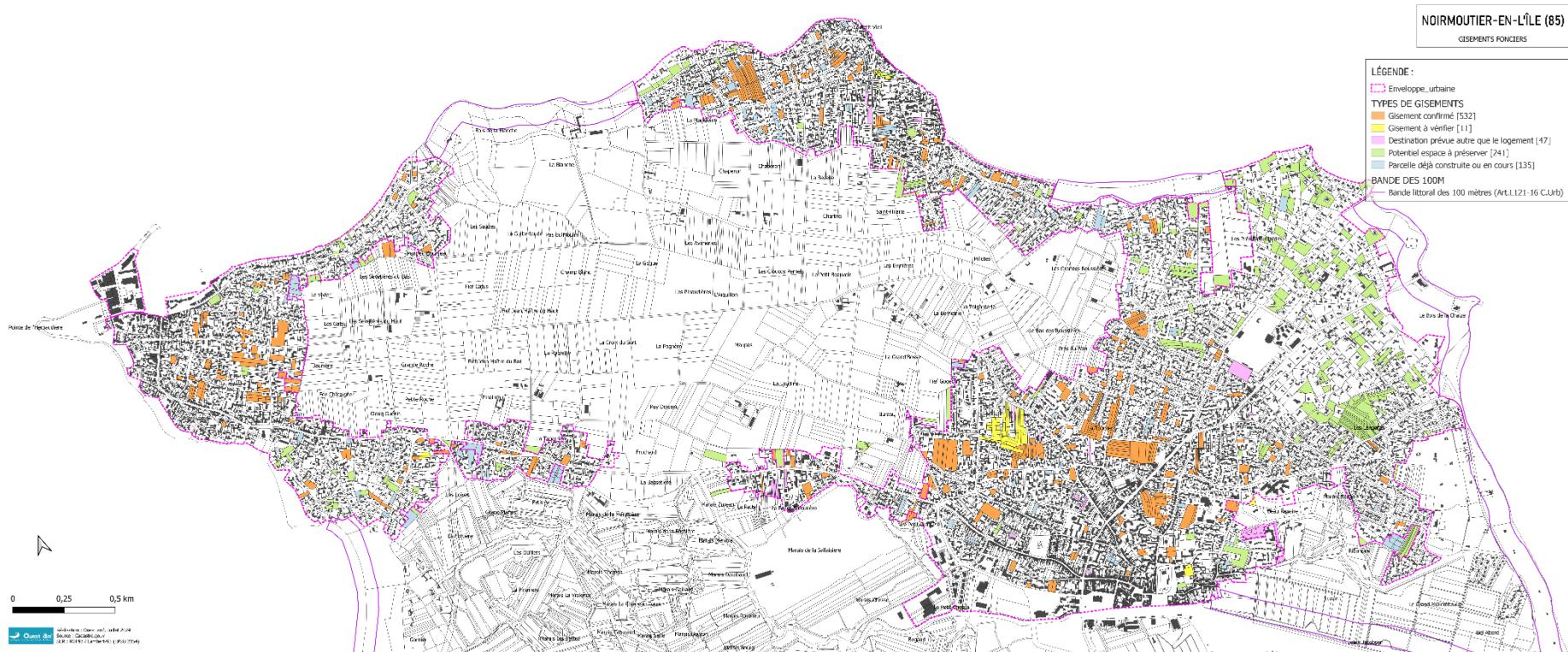
**PARCELLES DÉJÀ CONSTRUITES OU EN COURS** : de construction ou commercialisées (préciser la date du PC et/ où du démarrage des travaux si autour du 1<sup>er</sup> janvier 2021)

A noter que des justifications précises sont apportées à chaque gisement, y compris concernant les parcelles exclues.

- **Carte : gisements exploitables/non exploitable**



■ Carte : détail gisements exploitables/non exploitable



#### **4.2.4 QUALIFICATION DES CAPACITES D'URBANISATION ENCORE INEXPLOITEES**

Par ailleurs, tous les gisements identifiés ne sont pas aisément mobilisables pour plusieurs raisons. Il s'agit donc d'en évaluer la dureté foncière. Un groupe de travail communal a été organisé afin de mener l'évaluation de chaque unité foncière considérée comme gisement :

**FAISABILITE SIMPLE :** L'aménagement du gisement foncier est simple (exemple : le terrain est bien situé, ne présente pas de contrainte technique et dispose d'une accessibilité immédiate). Cette catégorie comprend également les Certificats d'urbanisme « opérationnels », lots de lotissement ou de ZAC en cours d'aménagement ou à vendre.

**FAISABILITE MOYENNE :** La faisabilité du gisement foncier est moyenne, c'est-à-dire (exemple : le terrain présente une seule difficulté, soit technique, soit un problème en termes d'acquisition ou de desserte).

**FAISABILITE COMPLEXE :** La faisabilité du gisement foncier est complexe (exemple : le terrain présente plusieurs difficultés à la fois techniques, en termes d'acquisition et de desserte).

**Les résultats de cette analyse figurent dans les pages suivantes, intégrant les justifications pour chaque gisement et leur repérage cartographique.**

■ Carte : le niveau de faisabilité (simple, moyen, complexe)



L'identification des gisements et de leurs surfaces permet par la suite de définir une capacité théorique en logement. Elle a été déterminée en appliquant les prescriptions du DOO du SCoT soit une densité de 25 logements / ha, ou une surface moyenne par logement de l'ordre de 350 à 400 m<sup>2</sup>(espaces communs compris).

Par ailleurs, ont également été repérés les gisements situés en zone bleue du PPRL approuvé en 2015, à titre d'information. Ils représentent 8% des surfaces et de la capacité d'accueil en logements.

■ **Tableau détaillé de l'évaluation des gisements**

NUMERO	SURFACE	FAISABILITE	LOGTS	Justification de la faisabilité	PARCELLE EN ZONE BLEUE DU PPRL
34	2001	COMPLEXE		5  Terrain enclavé, Nécessité d'une servitude sur parcelle privée, Dureté moyenne (au moins 2 propriétaires ou indivis)	
43	749	COMPLEXE		2  Enjeux agricoles mais potentiel constructif à étudier	
42	881	COMPLEXE		2  Enjeux agricoles mais potentiel constructif à étudier	
40	1043	COMPLEXE		3  Enjeux agricoles mais potentiel constructif à étudier	
39	904	COMPLEXE		2  Enjeux agricoles mais potentiel constructif à étudier	
38	630	COMPLEXE		2  Enjeux agricoles mais potentiel constructif à étudier	
55	738	COMPLEXE		2  Terrain enclavé, Absence d'au moins un réseau, Dureté moyenne (au moins 2 propriétaires ou indivis)	
106	1230	COMPLEXE		3  Accès sur fond voisin (servitude de passage), Nécessité d'une servitude sur parcelle privée, Dureté moyenne (au moins 2 propriétaires ou indivis)	oui
142	1102	COMPLEXE		3  Enjeux agricoles mais potentiel constructif à étudier	
143	1549	COMPLEXE		4  Enjeux agricoles mais potentiel constructif à étudier	
140	538	COMPLEXE		1  Enjeux agricoles mais potentiel constructif à étudier	
138	1000	COMPLEXE		3  Enjeux agricoles mais potentiel constructif à étudier	
137	1074	COMPLEXE		3  Enjeux agricoles mais potentiel constructif à étudier	
136	1468	COMPLEXE		4  Enjeux agricoles mais potentiel constructif à étudier	
134	1651	COMPLEXE		5  Enjeux agricoles mais potentiel constructif à étudier	
133	1897	COMPLEXE		5  Enjeux agricoles mais potentiel constructif à étudier	
209	1986	COMPLEXE		5  Accès sur fond voisin (servitude de passage), Nécessité d'une servitude sur parcelle privée, Dureté moyenne (au moins 2 propriétaires ou indivis)	
215	1126	COMPLEXE		3  Enjeux agricoles mais potentiel constructif à étudier	
219	1006	COMPLEXE		3  Enjeux agricoles mais potentiel constructif à étudier	
221	1073	COMPLEXE		3  Enjeux agricoles mais potentiel constructif à étudier (réflexion en cours)	
235	1485	COMPLEXE		4  Enjeux agricoles mais potentiel constructif à étudier	
247	1400	COMPLEXE		4  Enjeux agricoles mais potentiel constructif à étudier	
261	1055	COMPLEXE		3  Terrain enclavé, Absence d'au moins un réseau, Dureté moyenne (au moins 2 propriétaires ou indivis)	
263	871	COMPLEXE		2  Accès sur fond voisin (servitude de passage), Nécessité d'une servitude sur parcelle privée, Dureté moyenne (au moins 2 propriétaires ou indivis)	
278	844	COMPLEXE		2  Enjeux agricoles mais potentiel constructif à étudier	
290	897	COMPLEXE		2  Accès sur fond voisin (servitude de passage), Nécessité d'une servitude sur parcelle privée, Dureté moyenne (au moins 2 propriétaires ou indivis)	
321	1302	COMPLEXE		3  Enjeux agricoles mais potentiel constructif à étudier	
319	3193	COMPLEXE		8  Enjeux agricoles mais potentiel constructif à étudier (réflexion en cours)	
389	481	COMPLEXE		1  Accès sur fond voisin (servitude de passage), Nécessité d'une servitude sur parcelle privée, Dureté moyenne (au moins 2 propriétaires ou indivis)	
377	625	COMPLEXE		2  Terrain enclavé, Absence d'au moins un réseau, Dureté moyenne (au moins 2 propriétaires ou indivis)	
397	921	COMPLEXE		2  Accès sur fond voisin (servitude de passage), Nécessité d'une servitude sur parcelle privée, Dureté moyenne (au moins 2 propriétaires ou indivis)	oui
338	1523	COMPLEXE		4  Terrain enclavé, Nécessité d'une servitude sur parcelle privée, Pas de dureté (1 seul proprio, Cub)	
422	512	COMPLEXE		1  Enjeux agricoles mais potentiel constructif à étudier	
424	439	COMPLEXE		1  Enjeux agricoles mais potentiel constructif à étudier	

386	483	MOYENNE	1 Terrain enclavé, Absence d'au moins un réseau, Dureté moyenne (au moins 2 propriétaires ou indivis)	
96	368	MOYENNE	1 Terrain enclavé, Absence d'au moins un réseau, Dureté moyenne (au moins 2 propriétaires ou indivis)	
564	534	MOYENNE	2 Terrain enclavé, Absence d'au moins un réseau, Dureté moyenne (au moins 2 propriétaires ou indivis)	
230	1211	MOYENNE	3 Accès sur fond voisin (servitude de passage), Nécessité d'une servitude sur parcelle privée, Pas de dureté (1 seul propriétaire, CUB)	
275	2410	MOYENNE	6 Accès sur fond voisin (servitude de passage), Absence d'au moins un réseau, Dureté moyenne (au moins 2 propriétaires ou indivis)	
237	537	MOYENNE	1 Accès sur fond voisin (servitude de passage), Nécessité d'une servitude sur parcelle privée, Pas de dureté (1 seul propriétaire, CUB)	
387	365	MOYENNE	1 Accès sur fond voisin (servitude de passage), Nécessité d'une servitude sur parcelle privée, Pas de dureté (1 seul propriétaire, CUB)	
305	836	MOYENNE	2 Accès sur fond voisin (servitude de passage), Absence d'au moins un réseau, Dureté moyenne (au moins 2 propriétaires ou indivis)	oui
317	1163	MOYENNE	3 Accès sur fond voisin (servitude de passage), Absence d'au moins un réseau, Dureté moyenne (au moins 2 propriétaires ou indivis)	
320	1209	MOYENNE	3 Accès sur fond voisin (servitude de passage), Nécessité d'une servitude sur parcelle privée, Pas de dureté (1 seul propriétaire, CUB)	
347	374	MOYENNE	2 Accès sur fond voisin (servitude de passage), Autre (à préciser dans observations), Dureté moyenne (au moins 2 propriétaires ou indivis)	
341	2381	MOYENNE	6 Terrain en second rideau avec accès sur voie, Absence d'au moins un réseau, Dureté moyenne (au moins 2 propriétaires ou indivis)	
392	537	MOYENNE	1 Terrain enclavé, Absence d'au moins un réseau, Pas de dureté (1 seul propriétaire, CUB)	
546	535	MOYENNE	1 Terrain enclavé, Absence d'au moins un réseau, Pas de dureté (1 seul propriétaire, CUB)	
550	1074	MOYENNE	3 Accès sur fond voisin (servitude de passage), Absence d'au moins un réseau, Dureté moyenne (au moins 2 propriétaires ou indivis)	
578	440	MOYENNE	1 Accès sur fond voisin (servitude de passage), Nécessité d'une servitude sur parcelle privée, Pas de dureté (1 seul propriétaire, CUB)	
66	538	MOYENNE	1 Terrain enclavé, Absence d'au moins un réseau, Pas de dureté (1 seul propriétaire, CUB)	
542	682	MOYENNE	2 Terrain enclavé, Absence d'au moins un réseau, Pas de dureté (1 seul propriétaire, CUB)	
385	476	MOYENNE	1 Terrain enclavé, Absence d'au moins un réseau, Pas de dureté (1 seul propriétaire, CUB)	
270	446	MOYENNE	1 Accès sur fond voisin (servitude de passage), Nécessité d'une servitude sur parcelle privée, Pas de dureté (1 seul propriétaire, CUB)	
548	526	MOYENNE	1 Accès sur fond voisin (servitude de passage), Absence d'au moins un réseau, Dureté moyenne (au moins 2 propriétaires ou indivis)	
111	506	MOYENNE	1 Accès sur fond voisin (servitude de passage), Absence d'au moins un réseau, Dureté moyenne (au moins 2 propriétaires ou indivis)	
577	454	MOYENNE	1 Accès sur fond voisin (servitude de passage), Nécessité d'une servitude sur parcelle privée, Pas de dureté (1 seul propriétaire, CUB)	
265	2041	MOYENNE	5 Accès sur fond voisin (servitude de passage), Absence d'au moins un réseau, Dureté moyenne (au moins 2 propriétaires ou indivis)	

102	431	SIMPLE	1 Terrain avec façade sur voie, Terrain desservi par l'eau potable, l'électricité et l'assainissement, Pas de dureté (1 seul propriétaire, CUB)	
107	379	SIMPLE	2 Terrain avec façade sur voie, Terrain desservi par l'eau potable, l'électricité et l'assainissement, Pas de dureté (1 seul propriétaire, CUB)	
115	738	SIMPLE	2 Terrain avec façade sur voie, Terrain desservi par l'eau potable, l'électricité et l'assainissement, Pas de dureté (1 seul propriétaire, CUB)	
118	554	SIMPLE	1 Terrain avec façade sur voie, Terrain desservi par l'eau potable, l'électricité et l'assainissement, Pas de dureté (1 seul propriétaire, CUB)	
121	1118	SIMPLE	3 Terrain avec façade sur voie, Terrain desservi par l'eau potable, l'électricité et l'assainissement, Pas de dureté (1 seul propriétaire, CUB)	
125	1151	SIMPLE	3 Terrain avec façade sur voie, Terrain desservi par l'eau potable, l'électricité et l'assainissement, Pas de dureté (1 seul propriétaire, CUB)	
124	1043	SIMPLE	3 Terrain avec façade sur voie, Terrain desservi par l'eau potable, l'électricité et l'assainissement, Pas de dureté (1 seul propriétaire, CUB)	
119	1159	SIMPLE	3 Terrain avec façade sur voie, Terrain desservi par l'eau potable, l'électricité et l'assainissement, Pas de dureté (1 seul propriétaire, CUB)	
128	793	SIMPLE	2 Terrain avec façade sur voie, Terrain desservi par l'eau potable, l'électricité et l'assainissement, Pas de dureté (1 seul propriétaire, CUB)	
131	478	SIMPLE	1 Terrain avec façade sur voie, Terrain desservi par l'eau potable, l'électricité et l'assainissement, Pas de dureté (1 seul propriétaire, CUB)	
163	1031	SIMPLE	3 Terrain avec façade sur voie, Terrain desservi par l'eau potable, l'électricité et l'assainissement, Pas de dureté (1 seul propriétaire, CUB)	oui
166	544	SIMPLE	1 Terrain avec façade sur voie, Terrain desservi par l'eau potable, l'électricité et l'assainissement, Pas de dureté (1 seul propriétaire, CUB)	oui
161	906	SIMPLE	2 Terrain avec façade sur voie, Terrain desservi par l'eau potable, l'électricité et l'assainissement, Pas de dureté (1 seul propriétaire, CUB)	
160	986	SIMPLE	2 Terrain avec façade sur voie, Terrain desservi par l'eau potable, l'électricité et l'assainissement, Pas de dureté (1 seul propriétaire, CUB)	
165	397	SIMPLE	1 Terrain avec façade sur voie, Terrain desservi par l'eau potable, l'électricité et l'assainissement, Pas de dureté (1 seul propriétaire, CUB)	
170	1061	SIMPLE	3 Terrain avec façade sur voie, Terrain desservi par l'eau potable, l'électricité et l'assainissement, Pas de dureté (1 seul propriétaire, CUB)	oui
211	555	SIMPLE	1 Terrain avec façade sur voie, Terrain desservi par l'eau potable, l'électricité et l'assainissement, Pas de dureté (1 seul propriétaire, CUB)	
226	534	SIMPLE	1 Terrain avec façade sur voie, Terrain desservi par l'eau potable, l'électricité et l'assainissement, Pas de dureté (1 seul propriétaire, CUB)	
228	650	SIMPLE	2 Terrain avec façade sur voie, Terrain desservi par l'eau potable, l'électricité et l'assainissement, Pas de dureté (1 seul propriétaire, CUB)	
220	2379	SIMPLE	6 Terrain avec façade sur voie, Terrain desservi par l'eau potable, l'électricité et l'assainissement, Pas de dureté (1 seul propriétaire, CUB)	
242	554	SIMPLE	1 Terrain avec façade sur voie, Terrain desservi par l'eau potable, l'électricité et l'assainissement, Pas de dureté (1 seul propriétaire, CUB)	

L'évaluation de la faisabilité des gisements fait notamment ressortir les gisements correspondant à des parcelles de culture de pomme de terre dont la dureté est forte.

NB : les numéros de gisements ne se suivent pas nécessairement. Au total 287 gisements ont été identifiés. A noter que les gisements sont identifiés à la parcelle.

#### 4.2.5 ETAT DE LA VACANCE

Sur l'ensemble de l'île, les logements vacants représentent 2% de l'ensemble du parc et 1% à Noirmoutier-en-l'Île selon le RGP INSEE 2020.

La tension sur le marché immobilier est extrêmement forte et limite fortement la vacance.

### 4.3 Bilan des capacités d'urbanisation

A travers les étapes méthodologiques décrites précédemment, l'analyse a permis d'identifier **un potentiel théorique de 817 logements dans l'ensemble des gisements** n'ayant pas encore fait l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable pour une surface cumulée de 32.5 ha environ. Pour 31%, ces gisements présentent une faisabilité simple.

Ce potentiel apparaît important s'expliquant par l'extrême morcellement du foncier à l'échelle de l'île mais la complexité de la mise en œuvre d'opérations d'aménagement est significative en lien avec ce morcellement, malgré ou en raison de la pression immobilière permanente.

#### • Tableau de synthèse intermédiaire : FAISABILITE

	SIMPLE	MOYENNE	COMPLEXE	Total général
Nombre de gisements	90	134	64	288
Nombre de logements	220	391	206	817

Cette ressource foncière potentielle est donc effectivement à relativiser.

Les gisements sont soit morcelés, soit présentent des tailles variables mais qui restent limitées et ne relèvent pas d'une maîtrise foncière publique.

Ce qui ne permet pas d'assurer une production rapide de logements permanents pour répondre aux objectifs du PLH si on se réfère à la nature de la production privée orientée massivement vers la résidence secondaire.

Un conventionnement est cependant en cours avec l'EPF sur des secteurs identifiés prioritaires dans le cadre de l'étude de gisements fonciers portée par l'EPF et réalisée par Espelia et Città urbanisme paysage.

Sur la base du niveau de faisabilité identifié préalablement, il s'agit donc de passer du « **potentiel théorique** » des capacités d'urbanisation au « **potentiel pratique** » **effectivement mobilisable à court terme**.

A cet effet, un **coefficent de mobilisation différencié** est affecté globalement à chaque niveau de faisabilité. Il a été considéré que :

- **50% des gisements de faisabilité simple** pourraient être mobilisés à court terme (pour tenir compte du fait que tous les propriétaires de ces gisements n'envisagent pas nécessairement de projet), sous réserve du contexte économique de 2024 ;
- **20% des gisements de faisabilité moyenne** sont mobilisables à court terme (pour tenir compte de la contrainte identifiée, parfois difficile à lever) ;
- **5% des gisements de faisabilité complexe** sont mobilisables à court terme (pour tenir compte des multiples contraintes identifiées).

Le tableau ci-dessous récapitule les résultats de l'identification des capacités d'urbanisation encore inexploitées, après affectation des coefficients de mobilisation différenciés.

• **Tableau de synthèse final d'évaluation du potentiel**

	SIMPLE	MOYENNE	COMPLEXE	Total général
Nombre théorique de logements	220	391	206	808
Coefficient de mobilisation sue le terme du PLU	50%	20%	5%	
Potentiel pratique	110	78,2	10,3	199

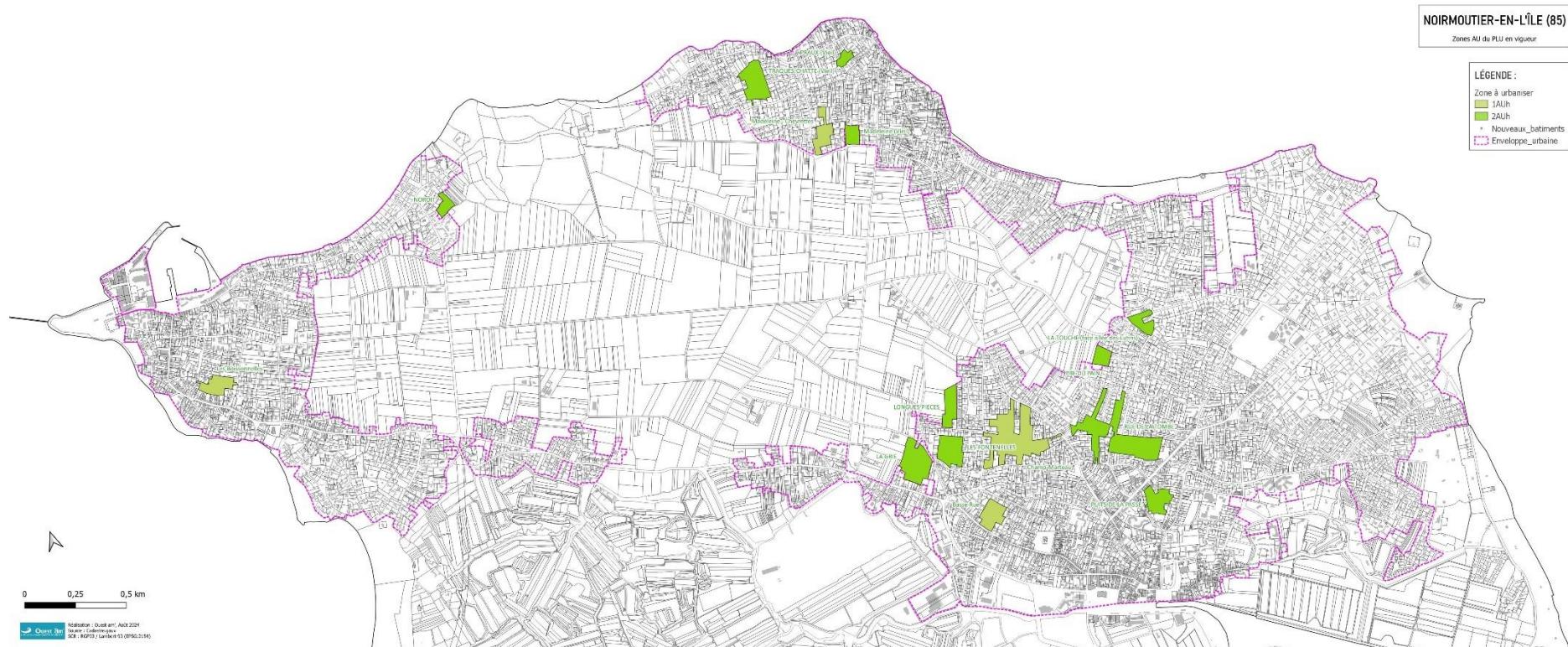
Le « **potentiel pratique** » des capacités d'urbanisation est donc de l'ordre de **200 logements pour la commune de Noirmoutier-en-l'Île soit l'équivalent de 4 années de constructions nouvelles** (objectifs PLH) **mais sans fléchage vers le logement permanent et accessible**. En effet, le PLU ne prévoit aucune disposition dans ce sens soit sous forme d'OAP, de « servitude de mixité sociale », régulation des meublés de tourisme... telles que rendues possible par le code de l'urbanisme.

NB : ce potentiel a été évalué sur l'année 2024 et ne tient pas compte des conséquences de la révision du PPRL en cours : il sera probablement revu à la baisse.

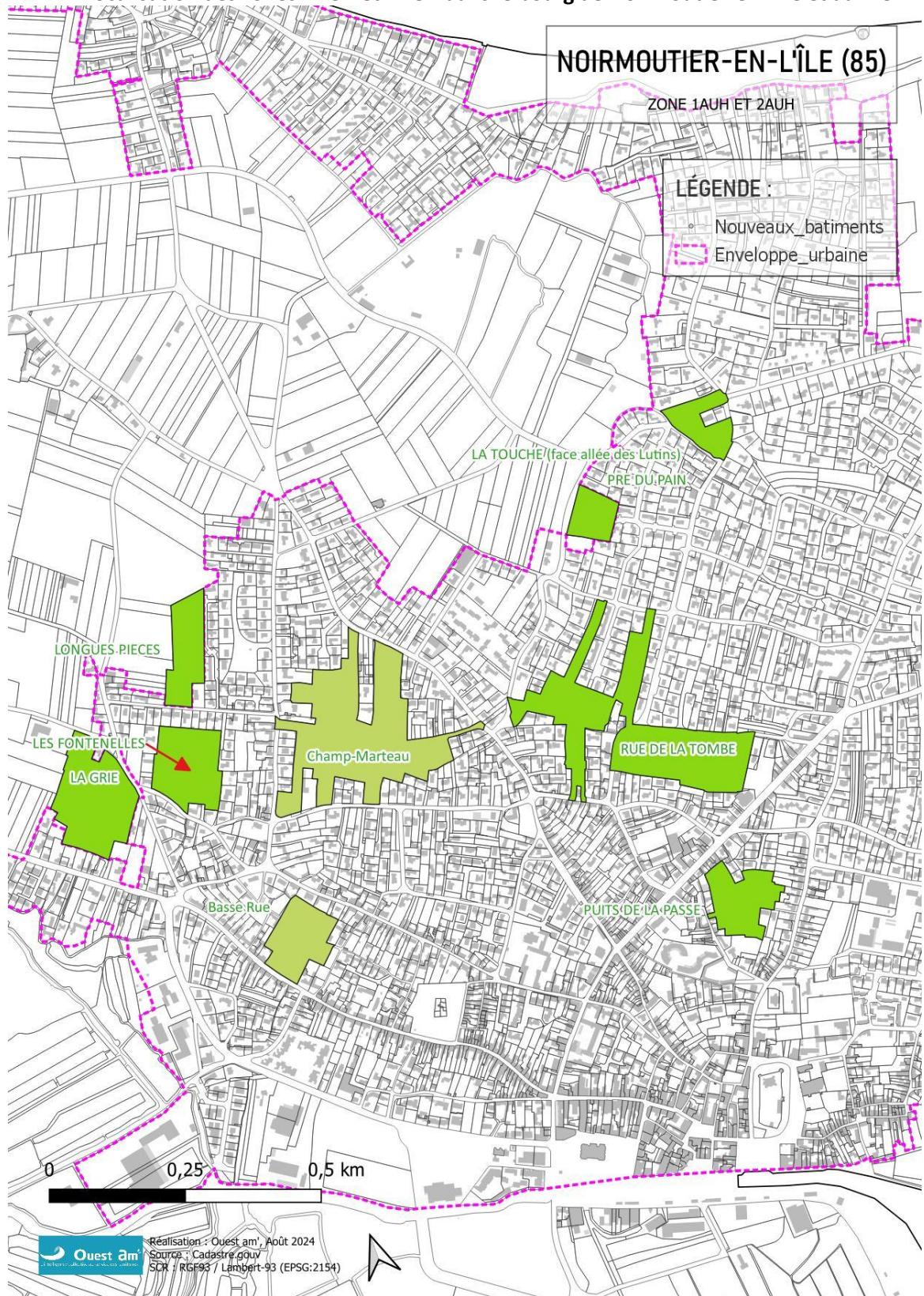
## 4.4 Evaluation de la disponibilité du foncier communal

On a vu plus haut que la commune et la communauté de communes mènent une veille foncière qui permet d'acquérir au coup par coup des biens en vue d'y réaliser la politique publique du logement. La programmation assurée par ce biais atteint un peu plus de la moitié des objectifs du PLH. D'autres leviers apparaissent nécessaires pour répondre aux objectifs du PLH. Les zones AUh du PLU en vigueur sont susceptibles de constituer une réponse.

### ▪ Localisation des zones 1AUh et 2AUh



▪ **Localisation des zones 1AUh et 2AUh dans le bourg de Noirmoutier-en-l'Île et au Vieil**

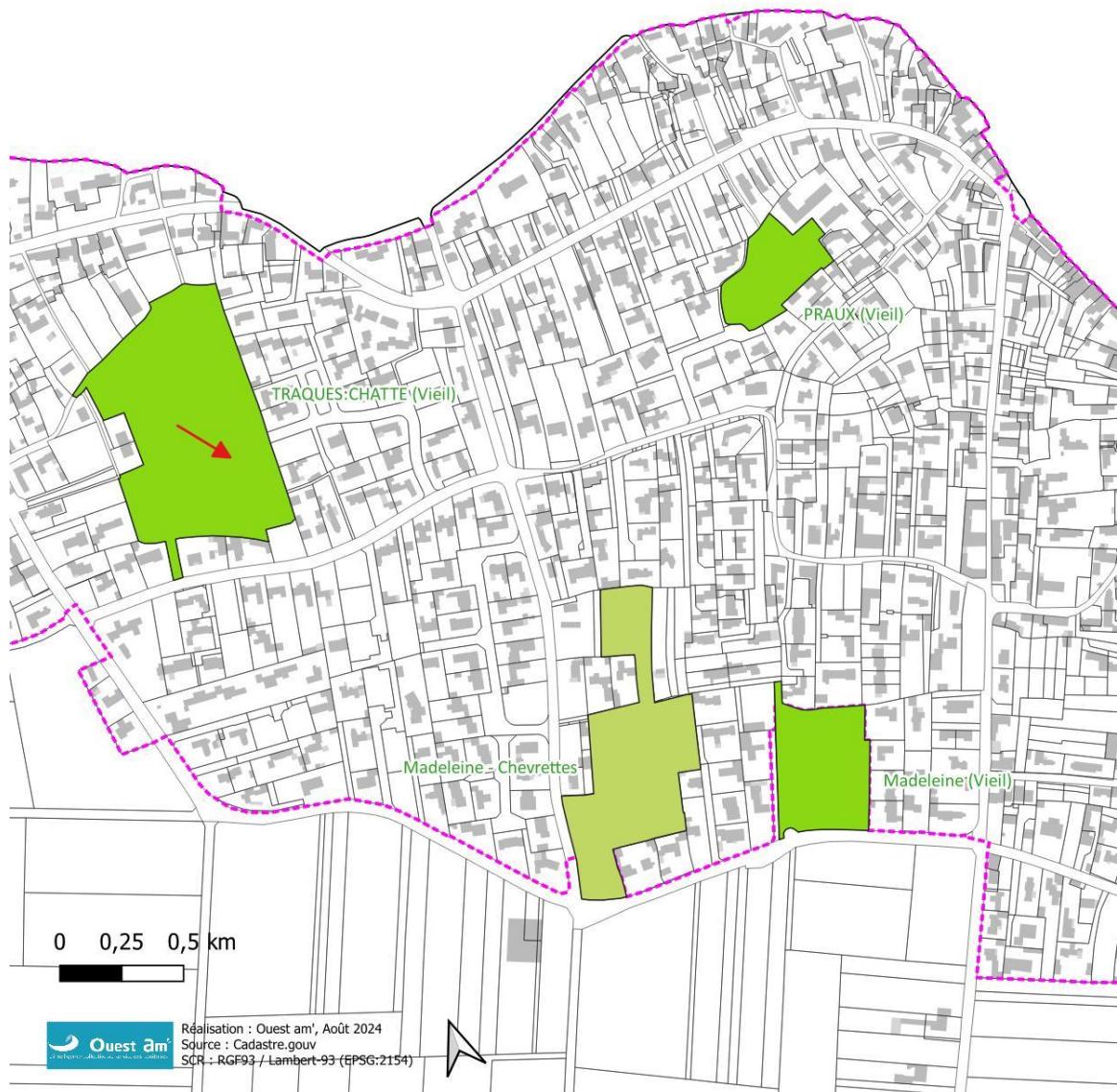


## NOIRMOUTIER-EN-L'ÎLE (85)

ZONE 1AUH ET 2AUH

### LÉGENDE :

 Enveloppe\_urbaine



## 5 BILAN DES ZONES 1AUH :

Il reste des parcelles à viabiliser et/ou à construire sur les zones 1AUH. Toutefois, la commune dispose de foncier uniquement au Champ Marteau qui puisse garantir la production de logements à l'année : 49 logements sont prévus à court terme sur la partie restant à aménager dont 11 logements locatifs sociaux, 4 locatifs communaux et 23 en accession aidée, soit 38 logements permanents (Locatif privé de la commune et Vendée Habitat).

### 5.1.1 BILAN DES ZONES 2AUH :

La maîtrise foncière communale<sup>2</sup> des zones 2AUH s'établit de la manière suivante :

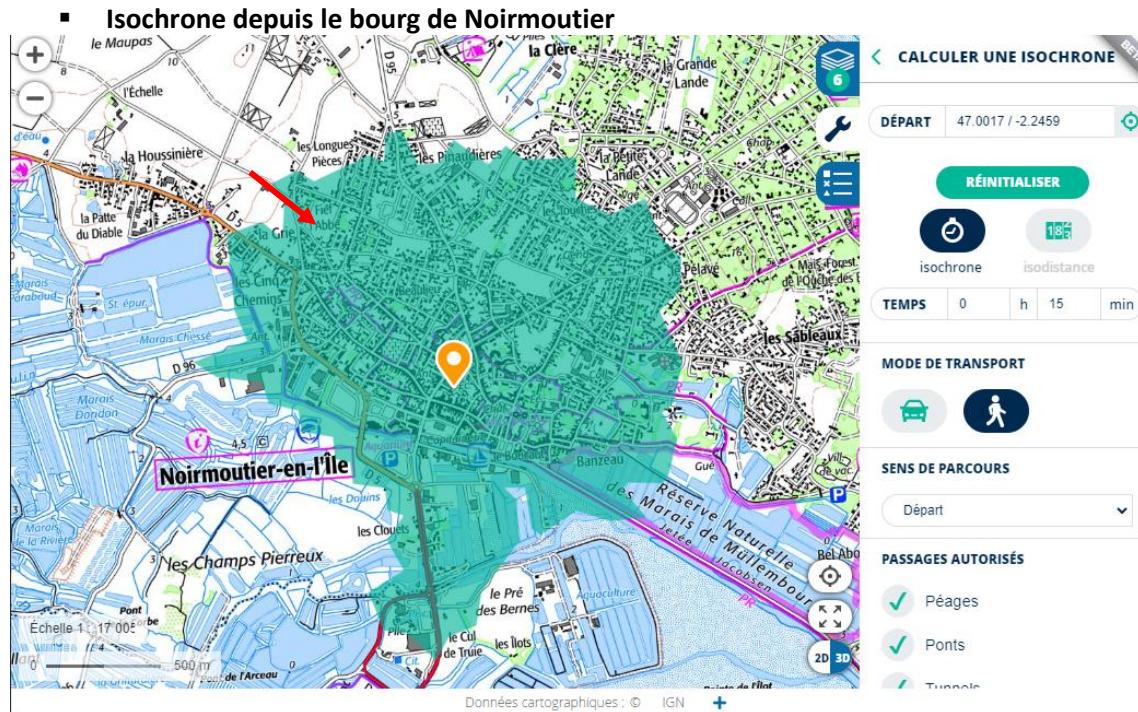
Nom du secteur	Taille de la zone	Part de propriété foncière de la commune sur la zone en pourcentage
NOROIT	0,4	0
TRAQUES/CHATTE (Vieil)	1,9	14%
PRAUX (Vieil)	0,4	26%
MADELEINE (Vieil)	0,6	37 %
LA GRIE	2,4	11 %
LONGUES PIECES	1,2	0
FONTENELLE	1,7	62 %
PRE DU PAIN (Face allée des Lutins)	0,7	15 %
LA TOUCHE (Face allée des Lutins)	0,8	0
RUE DE LA TOMBE	5,2	19 %
PUITS DE LA PASSE	1,3	37 %

**Le secteur des Fontenelles ressort nettement avec 62% du périmètre de la zone 2AUH identifié en tant que propriété communale, d'un seul tenant. Il est exploité par des agriculteurs sous forme de bail précaire et est donc mobilisable aisément.**

La zone 2AUh des Fontenelles s'inscrit dans les limites de l'enveloppe urbaine et en continuité de la centralité de Noirmoutier-en-l'Île. La zone 2AUh de la Madeleine est maîtrisée à hauteur de 37% seulement de la superficie, de manière discontinue et est située au Vieil. Il en est de même pour le secteur du Puits de la Passe.

Par ailleurs, elle se situe dans l'isochrone « 15 min » pour un déplacement à pied par rapport au centre-bourg et en particulier par rapport à l'école publique primaire de la rue Richer.

<sup>2</sup> Source : Mairie



### 5.1.1 CONCLUSION SUR LA CAPACITE DU SECTEUR DES FONTENELLES A S'INSCRIRE DANS LA POLITIQUE PUBLIQUE DU LOGEMENT

Le bilan annuel du PLH fait état de la nécessité de continuer de produire du logement public et notamment du locatif social pour atteindre les objectifs du PLH 2022-2027 et répondre à la demande locative et au logement des actifs au plus près des emplois et des services.

Les éléments ci-avant permettent également de relever que le niveau de disponibilité du foncier (cf. notamment les gisements fonciers de faisabilité « simple » et les zones 1AU non aménagées) ne garantit pas une mobilisation suffisante pour la création de nouveaux logements permanents destinés aux familles d'actifs de l'île et de la commune.

**Le bilan des zones 2AUh fait ressortir le secteur des Fontenelles comme seul secteur en capacité de mettre en œuvre rapidement une opération publique de logements pour s'inscrire dans le cadre du PLH 2022-2027.**

### 5.2 L'inscription du projet des Fontenelles dans les engagements locaux en faveur de l'adaptation au changement climatique :

#### La prise en compte des risques littoraux en amont du projet :

Le projet devra tenir compte de la révision du PAPI et du PPRL en cours.

Il convient de noter que la cote du terrain du site du projet de logements des Fontenelles voisine de 6 m NGF se situe au-dessus du niveau extrême Xynthia moyen (4 m NGF).

#### L'atteinte de la neutralité carbone à l'horizon 2040 :

La Communauté de communes de l'île de Noirmoutier a décidé de s'engager dans une démarche volontaire d'élaboration d'un Plan Climat Air Eau et Energie Territorial (PCAET), appelé Clim'actions validé en janvier 2024 qui s'appuie sur l'ambition d'atteindre la neutralité carbone en 2040 et a permis de faire émerger 8 axes. L'opération d'aménagement des Fontenelles doit plus particulièrement s'inscrire dans les axes A, B, C, D, F et G du programme d'action du PCAET

- Axe A : Une île qui privilégie la mobilité douce

Le développement d'une offre de logements permanents dans l'île et en particulier en continuité du centre-bourg de Noirmoutier contribue à limiter les besoins en déplacements motorisés et le recours aux mobilités douces du quotidien.

- Axe B : Une île qui encourage l'adaptation des bâtiments

Le logement contribue largement à la production de gaz à effet de serre<sup>3</sup>. Les logements nouveaux doivent intégrer en amont, dans leur conception, la réduction des consommations énergétiques.

- Axe C : Une île qui tient compte du changement climatique dans son aménagement

L'adaptation de l'île à l'évolution du niveau de la mer et l'augmentation des températures constituent un enjeu majeur. L'objectif est de réduire sa vulnérabilité. La révision du PAPI et du PPRL s'inscrit dans cet enjeu. Le projet devra en tenir compte et être conçu de manière à éviter les îlots de chaleur.

La préservation des zones humides existantes dans le périmètre d'étude, voire leur restauration limite l'altération des fonctionnalités écologiques du territoire.

- Axe D : Une île qui développe une alimentation saine et locale

- Axe E : Une île qui adapte son économie locale

- Axe F : Une île où l'eau est une ressource précieuse

La conception des opérations d'aménagement et des logements doit contribuer la réduction des consommations d'eau et à améliorer la gestion des eaux pluviales, notamment en limitant l'imperméabilisation des projets urbains, et en concevant des espaces publics verts sans recours aux produits chimiques.

- Axe G : Une île productive d'énergies renouvelables

Le logement contribue largement à la production de gaz à effet de serre<sup>4</sup>. Les logements nouveaux doivent intégrer en amont, dans leur conception le recours aux énergies renouvelables pour satisfaire les besoins.

- Axe H : Une île mobilisée

### **5.3 Conclusion sur l'intérêt général du projet**

L'opération d'aménagement des Fontenelles permettra de **répondre aux besoins constants en logements permanents** nécessaire au maintien des équilibres démographiques et économiques de la commune de Noirmoutier-en-l'Île et de l'île de Noirmoutier d'une manière plus générale, considérant que la production reste majoritairement orientée vers les résidences secondaires.

<sup>3</sup> Les secteurs des transports et du bâtiment contribuant à hauteur de 83 % des émissions de gaz à effet de serre (source : PCAET)

<sup>4</sup> Les secteurs des transports et du bâtiment contribuant à hauteur de 83 % des émissions de gaz à effet de serre (source : PCAET)

Les politiques publiques ont permis par exemple de développer le parc locatif social depuis une dizaine d'années (163 logements soit 3.5% du parc en 2014 et 258 logements soit 5.4% en 2023).

Cette opération publique de logements permet de maîtriser de manière durable le coût de production des logements et de garantir leur maintien en tant que logement permanent et ainsi **assurer le logement des familles d'actifs de la commune et de l'île et de répondre aux objectifs du PLH.**

L'opération d'aménagement des Fontenelles **s'inscrira dans la trajectoire définie par le PCAEET d'adaptation de l'île de Noirmoutier au changement climatique** et notamment par :

- La prise en compte du risque inondation et la gestion des eaux pluviales ;
- Le recours aux mobilités douces du quotidien est rendu possible par le choix du site des Fontenelles en continuité du centre-bourg de Noirmoutier-en-l'Île, après évaluation des différents scénarios en fonction de leur niveau de maîtrise foncière publique ;
- Le programme de logements visera la sobriété énergétique et en consommation d'eau ;
- La conception des espaces extérieurs visera la perméabilité des sols, le renforcement de la biodiversité et l'absence d'îlot de chaleur.

L'opération d'aménagement des Fontenelles **s'inscrit d'emblée dans son environnement en intégrant en amont une démarche « Eviter-Réduire-Compenser » en lien avec la préservation des zones humides** pédologiques identifiées sur la réserve foncière propriété de la commune de l'île de Noirmoutier. Ainsi, l'emprise foncière communale identifiée en amont du projet totalise 1 ha. Le périmètre de l'opération d'aménagement est ramené à 0.5 ha environ, mais sera à affiner en fonction des dispositions à mettre en place notamment pour la prise en compte du risque inondation pluvial.

**De ce fait, le projet des Fontenelles destiné à mettre en œuvre une politique publique du logement adaptée aux besoins de l'île de Noirmoutier revêt un caractère d'intérêt général.**

## **6 NOTICE DE PRESENTATION RELATIVE A LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE NOIRMOUTIER-EN-L'ILE**

### **6.1 Diagnostic et état initial de l'environnement**

La commune de Noirmoutier-en-l'Île se localise dans le département de la Vendée. Elle se situe sur la partie nord de Noirmoutier séparée du reste de l'île par des marais salants, accessible depuis la RD 948 qui relie l'île et le continent par le pont.

La superficie du territoire communal est de 19,97 km<sup>2</sup>. En 2021, la commune comptait 4 485 habitants<sup>5</sup>.

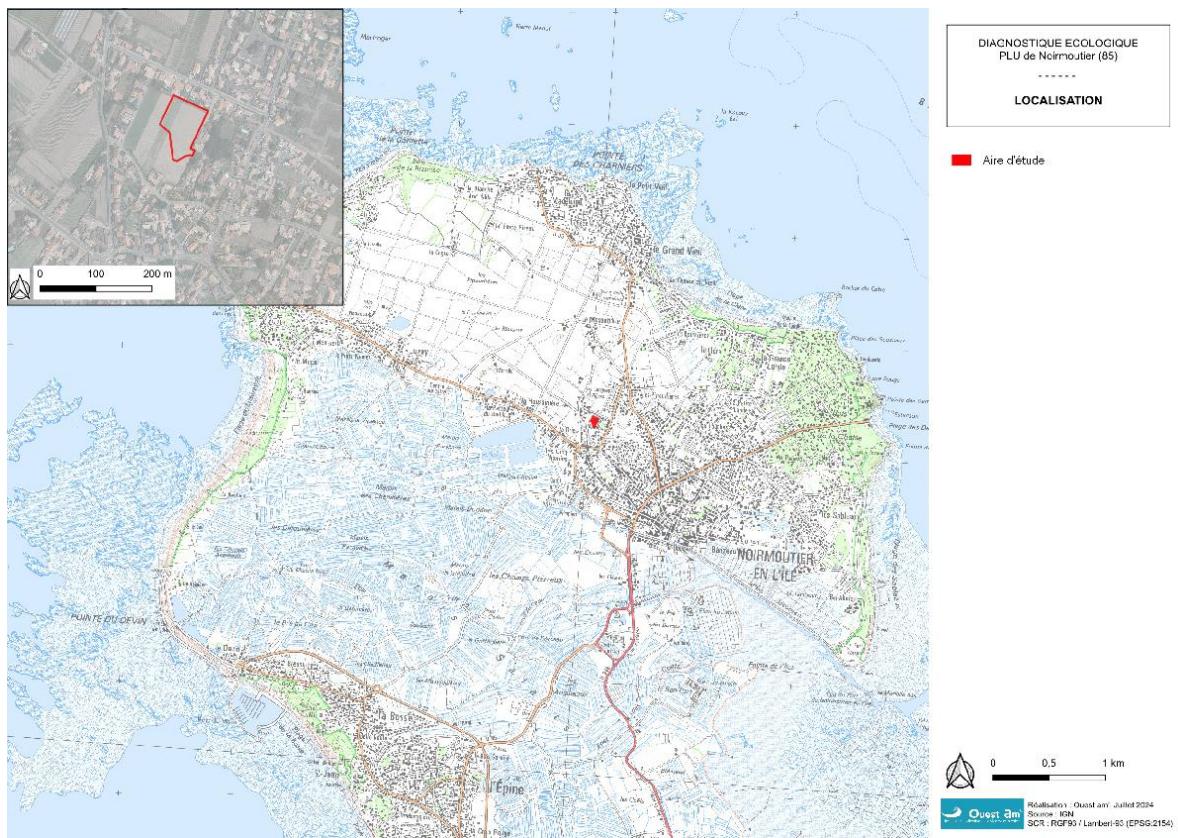
#### **6.1.1 PRESENTATION DU SITE**

La présente procédure concerne le secteur des Fontenelles situé au nord-ouest du centre-bourg de Noirmoutier sur une parcelle agricole d'un seul tenant, propriété communale et exploité sous forme de bail précaire pour la culture de la pomme de terre.

---

<sup>5</sup> Source : INSEE, RP 2021

### Localisation du projet à l'échelle communale



## 6.1.2 MILIEU HUMAIN

### 6.1.2.1 DEMOGRAPHIE<sup>7</sup>

#### Une population permanente à la baisse

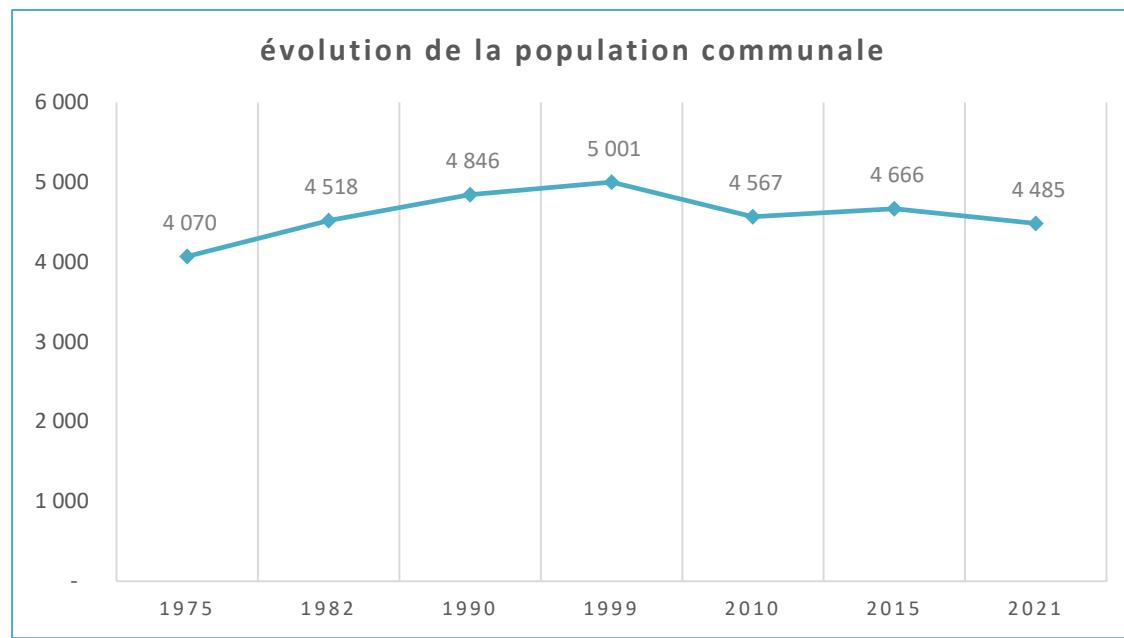
La commune de Noirmoutier-en-l'Île compte **4 485 habitants en 2021**, contre 4 666 en 2015 et 4 567 en 2010.

Alors que la variation annuelle moyenne de la population était de +1,5% entre 1975 et 1982 due en grande partie au solde migratoire (+1,4%), l'accroissement démographique ralentit depuis les années 1990 en raison d'un solde naturel négatif (tendance commune à toutes les communes de la façade atlantique). Sur la période la plus récente (2015-2021), la variation annuelle moyenne de la population est de -0,7 % avec notamment un solde naturel de -1,4%. Le solde migratoire reste au contraire élevé (1,4% entre 2010 et 2015 et 0,7% entre 2015 et 2021), limitant ainsi la baisse de la population.

**Le maintien d'une population permanente est un enjeu majeur pour la commune et pour l'île, en vue de maintenir une dynamique sociale et économique à l'année.**

<sup>6</sup> Source : INSEE, RP 2021

<sup>7</sup> Source : INSEE, RP 2021



## VARIATION ANNUELLE MOYENNE de la population SELON LES SOLDES NATUREL & MIGRATOIRE

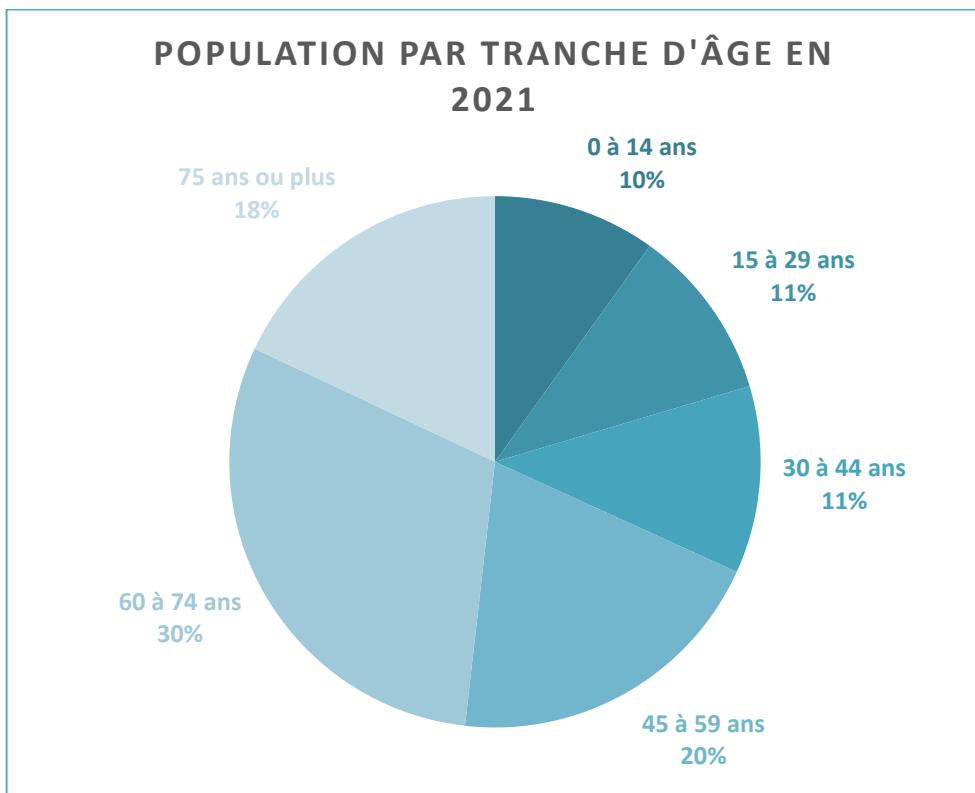
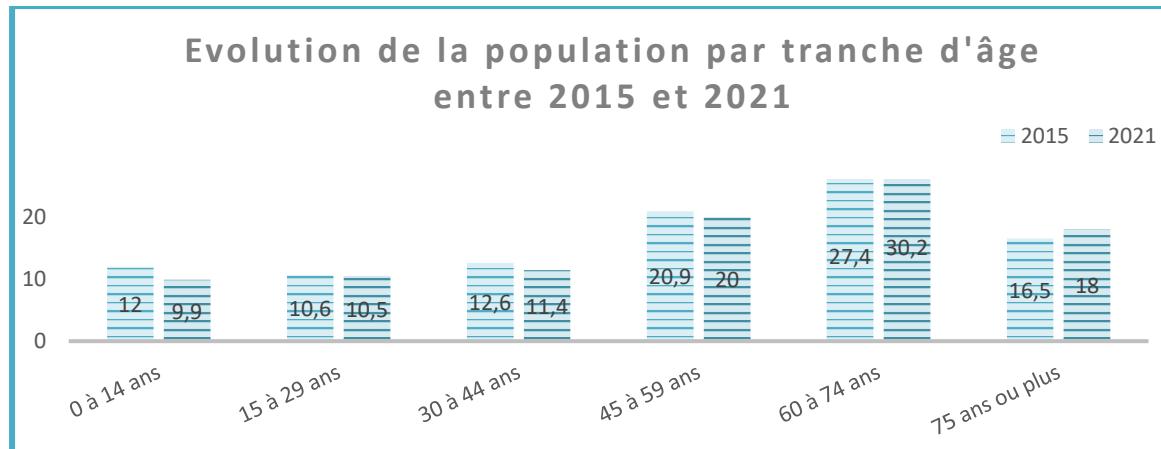
■ Due au solde naturel ■ Due au solde migratoire



**Le maintien d'une population permanente est un enjeu majeur pour la commune et pour l'île, en vue de maintenir une dynamique sociale et économique à l'année.**

### Une population vieillissante

A l'instar des territoires littoraux vendéens, les habitants de l'île sont plutôt âgés. La part des personnes âgées de plus de 60 ans représente 50% de la population de la commune de Noirmoutier-en-l'Île en 2021. Cette part reste inférieure au 52,6% de plus de 60 ans de la commune de Barbâtre mais supérieure à la représentation de cette population au sein des communes de La Guérinière et de l'Epine (respectivement 42,9% et 45,5%). Ce chiffre atteste d'un vieillissement général de la population identifié à l'échelle nationale et plus marqué pour la commune.

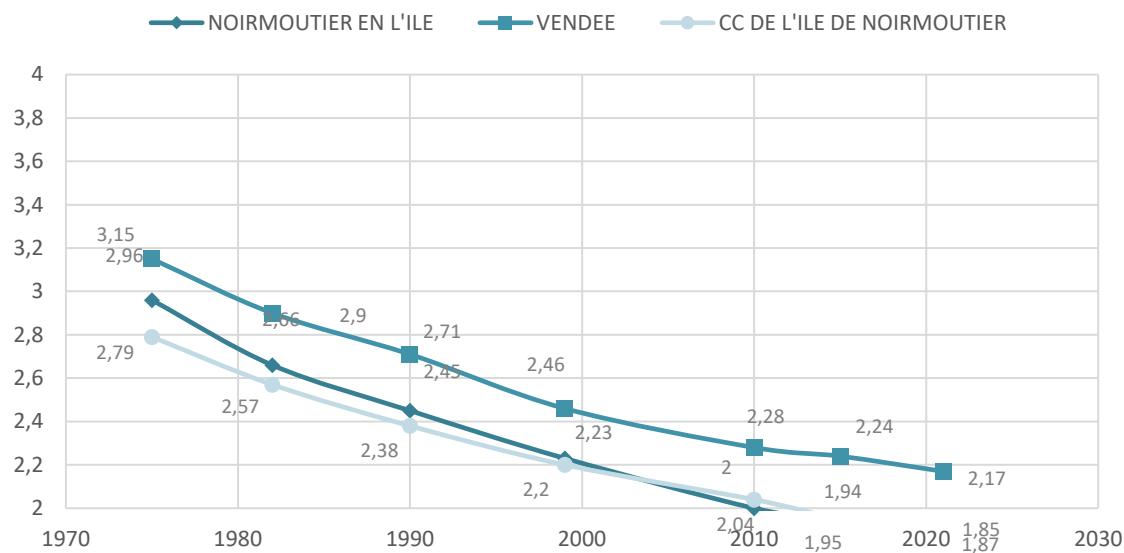


Ainsi, au maintien d'une population permanente s'ajoute l'enjeu de son renouvellement.

#### Des ménages de plus en plus petits

Le nombre de personnes par ménage ne cesse de diminuer depuis les années 1970.

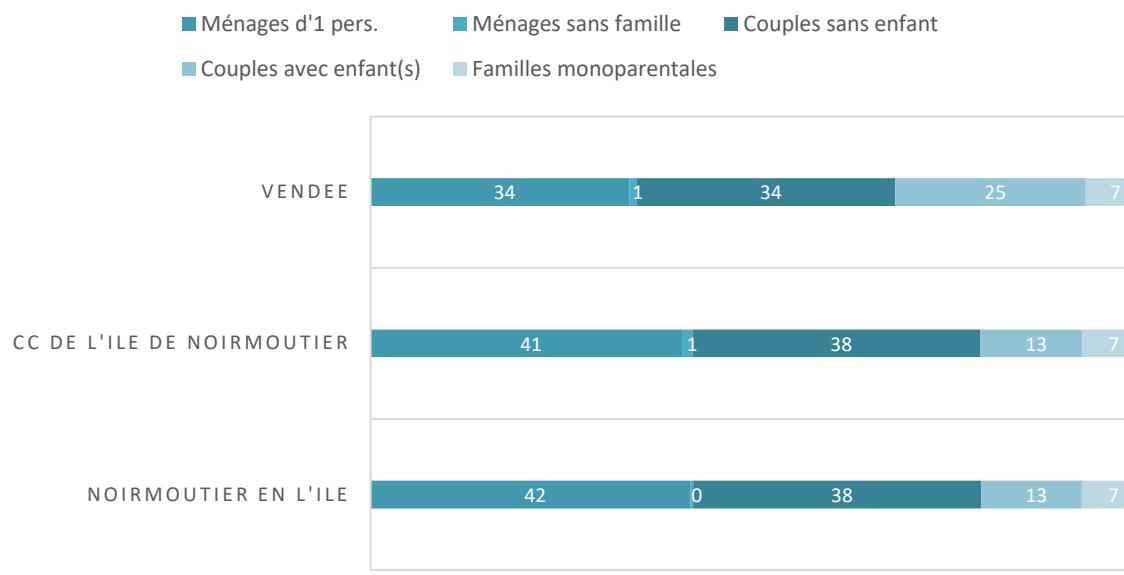
## Evolution de la taille des ménages



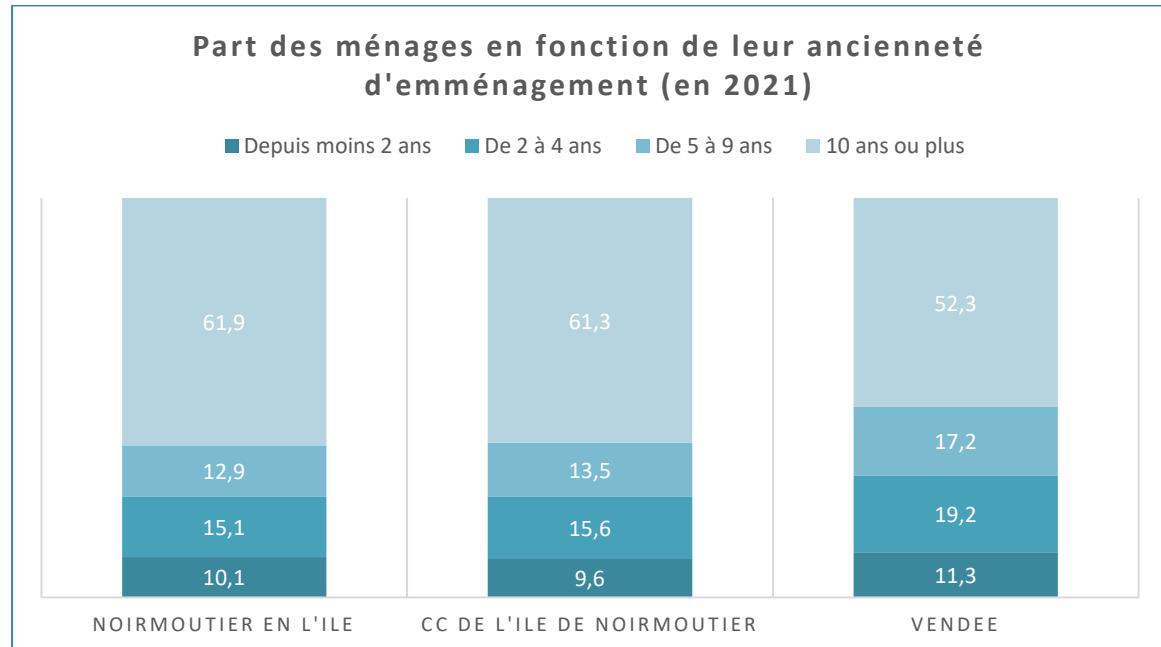
En termes de composition des ménages, les éléments suivants peuvent être soulignés :

- Les ménages d'une seule personne sont les plus représentés sur la commune (42%)
- 38% des ménages sont composés de couples sans enfants ;
- 13% des ménages sont composés de couples avec enfants
- 7% de familles monoparentales.

## Composition des ménages en 2021



En 2021, plus de 61,9% des ménages se sont installés depuis plus de 10 ans sur la commune, témoignant d'une certaine stabilité des ménages. 25,2% des ménages ont emménagé il y a moins de 5 ans sur la commune, dont 10,1% depuis moins de 2 ans contre 30,5% pour la moyenne départementale



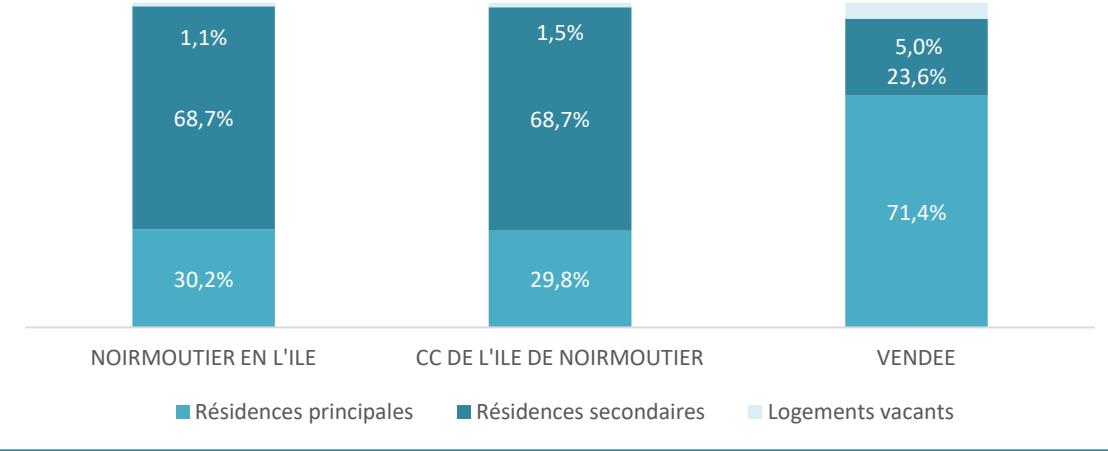
**Les ménages familiaux (couples avec enfants et familles monoparentales) représentent 20% des ménages contre 32% pour la moyenne départementale en 2021 révélant les difficultés pour se loger sur l'île : peu de locatifs, des prix très élevés.**

#### 6.1.2.2 **HABITAT**

##### **Un parc de résidences secondaires dominant**

Depuis 1968, la part de cette catégorie de logements, n'a eu de cesse d'augmenter jusqu'à représenter en 2021 **68,7% du parc de logement de la commune en 2021**.

## Répartition des logements par catégorie en 2021



### **L'hébergement de court séjour : un marché économique en plein essor et concurrençant le parc permanent**

Le diagnostic mené dans le cadre de l'élaboration du PLUi de la CCIN contient le constat suivant : L'échantillon des logements mis en ligne sur les plates-formes de location de courts séjours analysé en juin 2023 apporte des premiers renseignements :

- Un total de 1250 logements identifiés au 06 juin 2023 sur deux de ces plateformes de location en ligne, soit 8% du parc de logements qui relèvent de cette offre dédiée aux courts séjours ;
- Une offre présente sur tous les quartiers urbanisés de l'île de Noirmoutier ;
- Une mise en location de ces meublés au moins 120 jours par an pour 67% de cette offre ;
- Un taux de remplissage à l'année d'environ 60%, avec un pic estival d'une offre quasi-complète et une réservation entre le quart et le tiers en janvier.

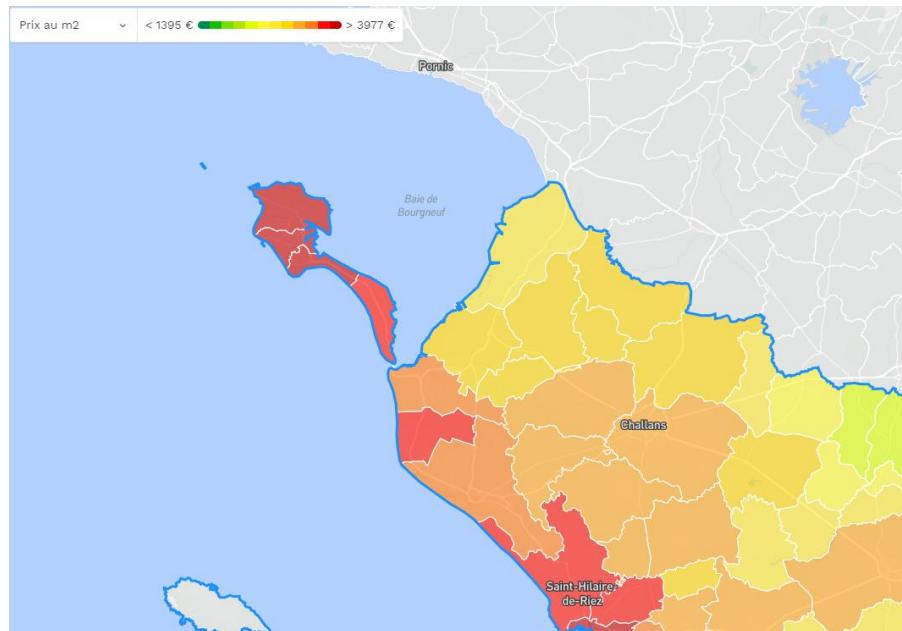
Cette offre vient accentuer le caractère dynamique de la présence de la population sur l'île, en contraste avec une population permanente qui diminue.

**Cette mobilisation du parc d'habitat pour constituer de l'hébergement de court séjour vient en concurrence avec les résidences pour une population permanente.**

**L'offre en hébergement de court séjour est par ailleurs surreprésentée dans la commune de Noirmoutier-en-l'Île.**

## **Un marché de l'immobilier pour les hauts revenus**

L'attractivité résidentielle et la dynamique touristique génèrent une forte pression sur le marché immobilier de l'île de Noirmoutier. Les prix de l'immobilier sont particulièrement élevés sur la commune de Noirmoutier-en-l'Île. Le prix moyen au m<sup>2</sup> pour une maison est de 5 715 € et de 4 526 € pour un appartement.

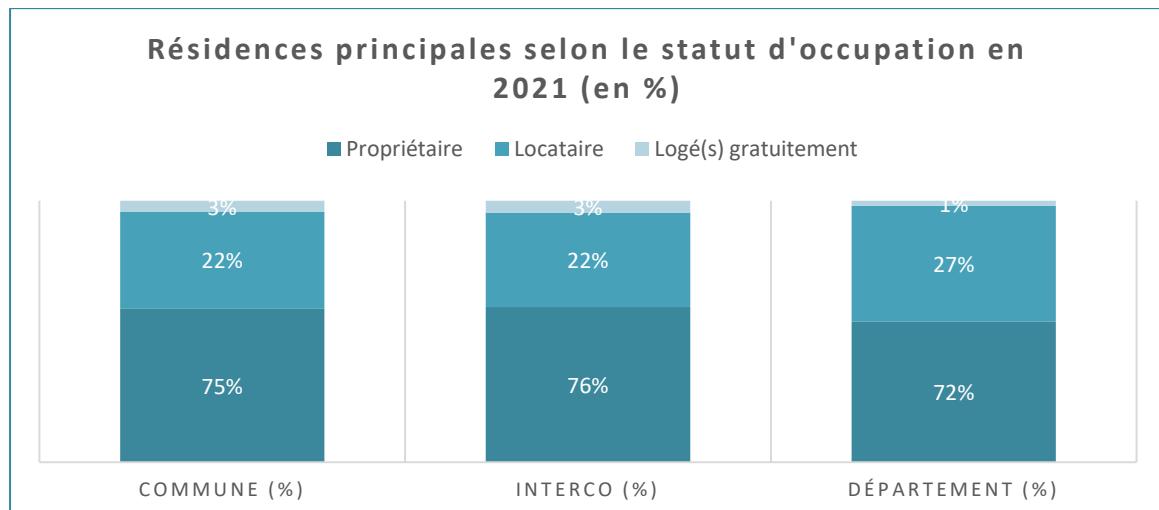


**Prix de l'immobilier (Source : meilleurs agents)**

Ce prix s'inscrit dans une dynamique générale de prix élevés sur la côte atlantique mais qui reste toutefois exacerbée sur la commune.

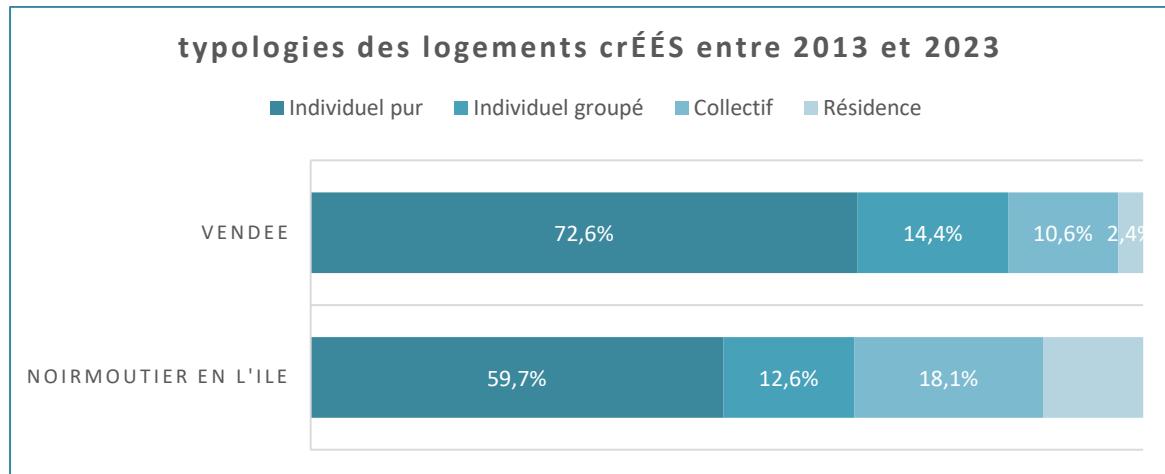
## **Une majorité de propriétaires**

Les trois-quarts du parc des résidences principales appartiennent à des propriétaires, une situation stable sur la dernière décennie et proche de la Vendée (72% en 2021) mais qui exclue une partie des familles et des actifs de l'île qui n'ont pas la capacité financière de se loger sur l'île, ou qui sont confrontés à la difficulté et au coût des déplacements domicile-travail.



### **La maison individuelle reste le modèle majoritaire**

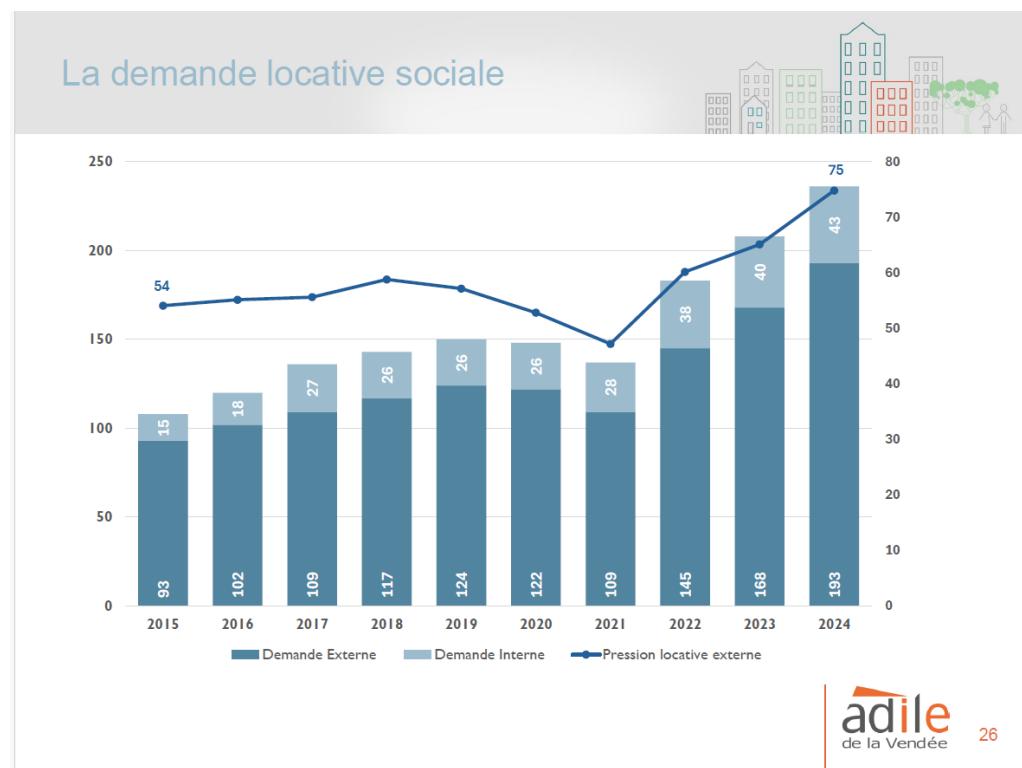
La part de la maison individuelle reste le modèle prédominant, bien que sa part soit nettement inférieure à la moyenne départementale, attestant d'une mixité des formes bâties en lien avec la vocation touristique et la rareté du foncier sur l'île : de 2013 à 2023, 59,7% du parc de logements autorisés relèvent de la maison individuelle, l'individuel groupé compte pour 12,6% des constructions, et le collectif pour 18,1%.



### **Une mixité sociale à consolider**

Le parc de logements locatifs sociaux de l'île totalise 258 logements en juin 2024, soit 5.4% du parc de résidences principales en 2023 contre 3.5 en 2014. 41 logements supplémentaires ont été réalisés entre 2019 et 2023 dont 23 pour la commune de Noirmoutier-en-l'Île.

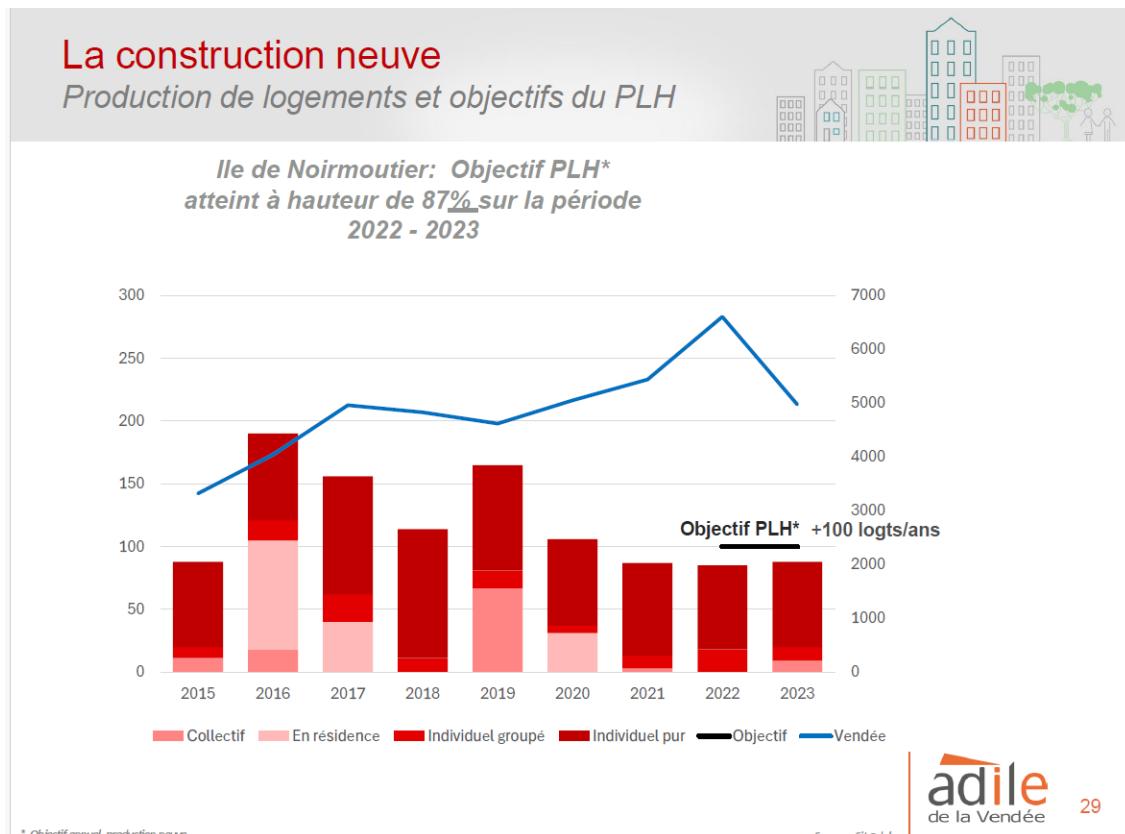
La demande locative sociale à l'échelle de l'île a évolué de la manière suivante :



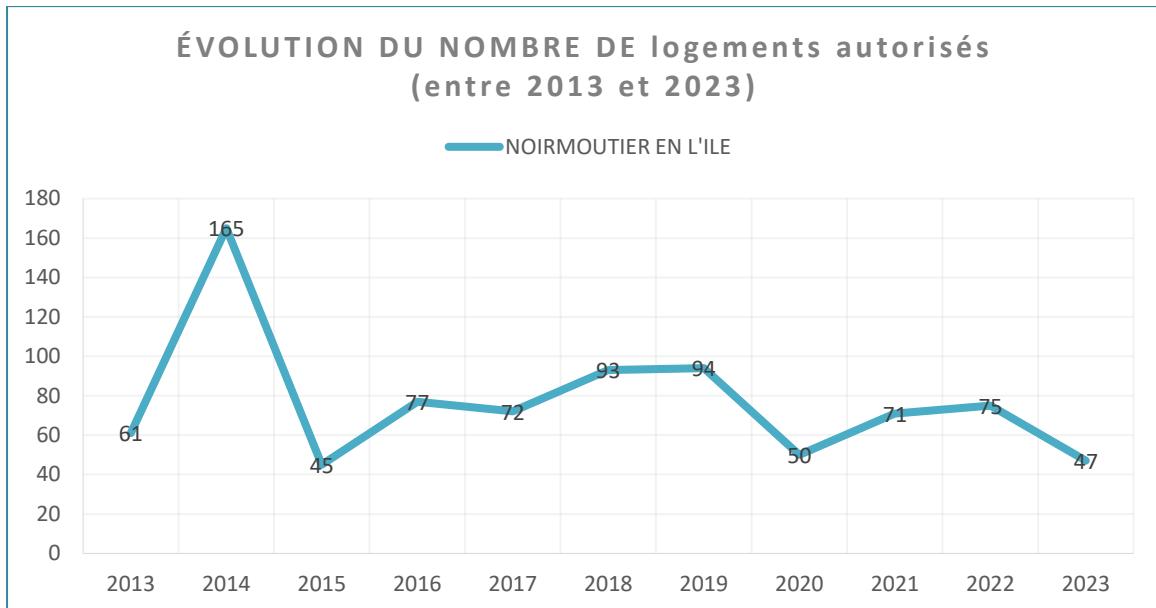
Elle confirme l'augmentation des besoins en logements abordables depuis une dizaine d'années, en particulier pour la commune de Noirmoutier-en-l'Île. Le parcours résidentiel est aujourd'hui bloqué par le marché de l'habitat, avec des difficultés pour un locataire du parc social comme privé d'accéder à la propriété et permettre une rotation fluide du parc.

### Une production de logements fluctuante

A l'échelle de l'île de Noirmoutier, le niveau de production récent se situe en dessous de la moyenne des 8 dernières années et en dessous (87%) des objectifs annuels du PLH.



La production de logements oscille autour d'une moyenne de 77 logements par an depuis 2013 sur la commune, soit une production moyenne au-dessus des objectifs du PADD en raison d'un pic de production en 2014. Sur la période 2019-2023, la moyenne est de 68 logements par an. Elle reste pour l'année 2022 supérieure aux objectifs du PLH (60 logements par an). Cependant, en 2023 cette production diminue fortement à 47 logements ce qui ne permet pas de s'inscrire au sein des objectifs du PLH.



Mais la constante augmentation du nombre de résidences secondaires couplée à cette baisse de production de logement ne permet pas de répondre à la demande de résidences principales.

#### 6.1.3 CONSOMMATION DE L'ESPACE

L'article 191 de la Loi Climat & Résilience exprime que : « Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date. »

Ainsi, sur la commune de Noirmoutier-en-l'Île, la consommation d'espace sur la période de référence de 2011 à 2020 est de **26,2 hectares** dont 46% est à destination de l'habitat et 35% pour les activités économiques.

	Habitat	Activité	Infrastructure	Autre	Total
Consommation d'espace 2011-2020	10,4 ha	10,4 ha	4,7 ha	0,7 ha	26,2 ha
Part dans la consommation en %	39,7	39,7	17,9	2,7	100

**Répartition du flux de consommation d'espaces par destination entre 2011 et 2020 (Source : Portail de l'artificialisation des sols -Cerema)**

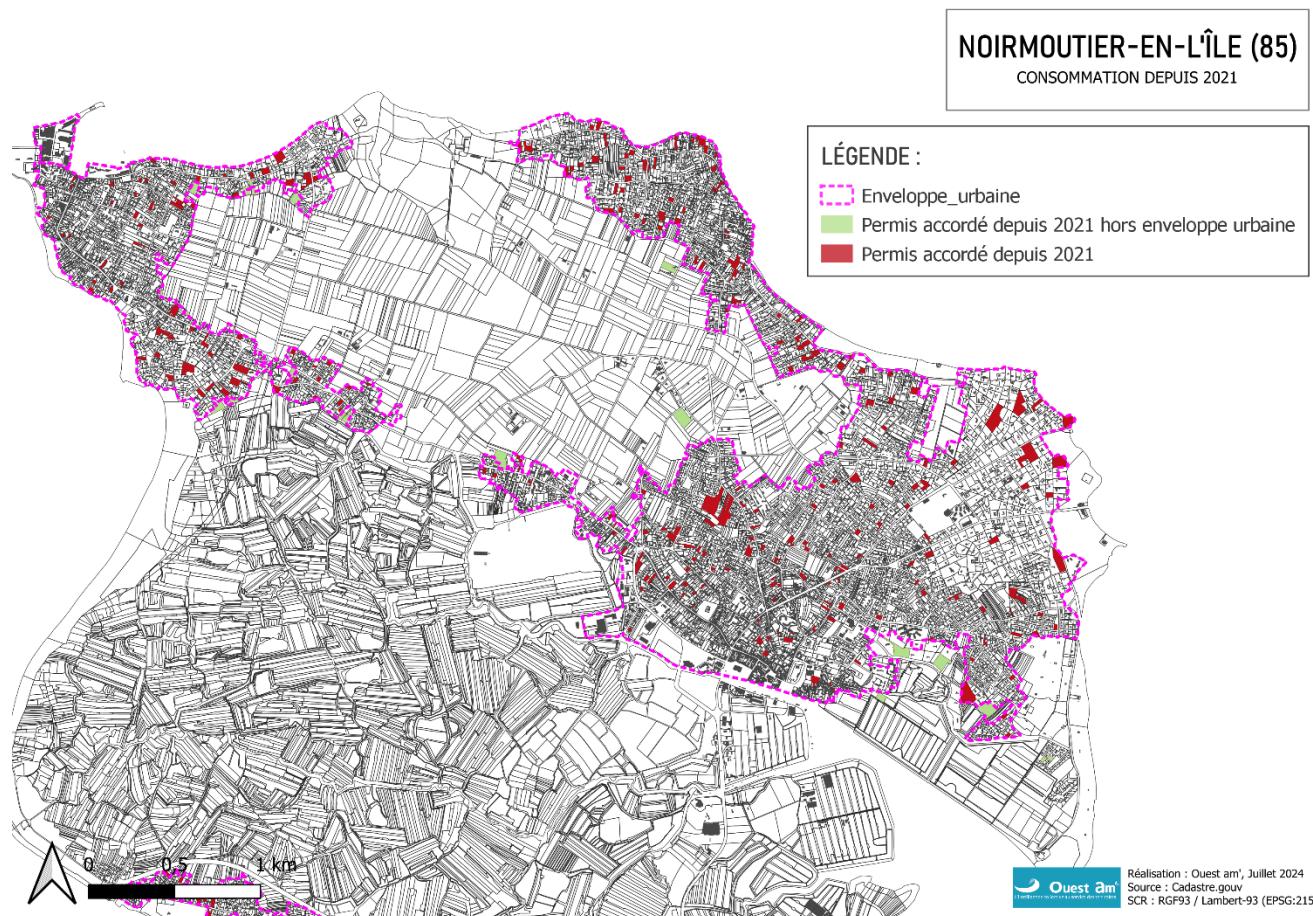
Sur la période jusqu'en 2031, la consommation ne devrait théoriquement pas dépasser 50% minimum de la consommation totale sur la période de référence. Ainsi, 13,1 ha pourront être consommés au maximum sur la période 2021-2030.

Depuis 2021, la consommation d'espace se poursuit. Afin de déterminer la surface d'ENAF consommée jusqu'en 2023, il s'agira de prendre en compte les permis de construire accordés hors de l'enveloppe urbaine.

Les permis de construire localisés ci-dessous identifient ceux délivrés depuis 2021, dans et hors de l'enveloppe urbaine.

La consommation d'ENAF associée aux permis situés hors de l'enveloppe urbaine est de 5.56 ha depuis 2021.

A noter que la parcelle concernée par le projet d'ouverture à l'urbanisation se localise au sein de l'enveloppe urbaine.

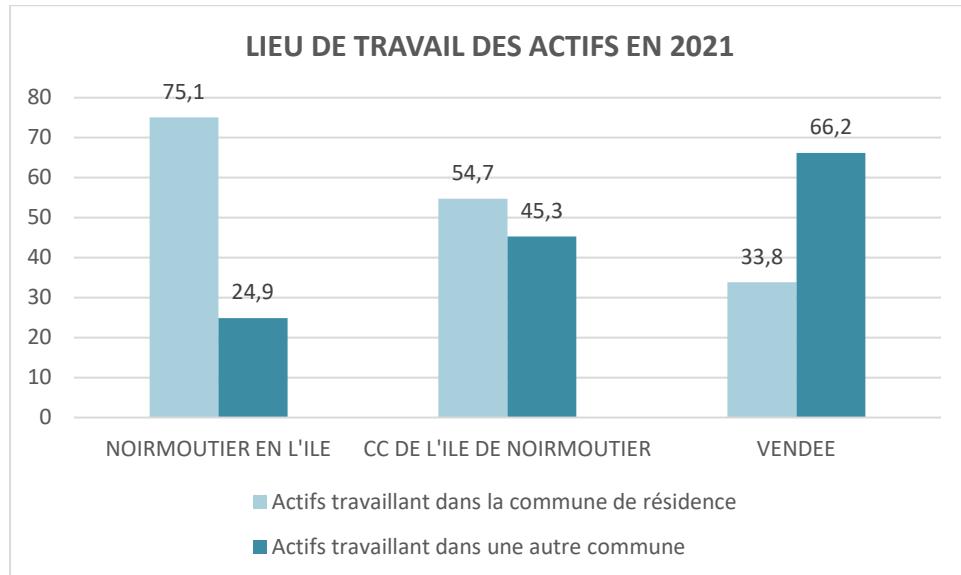


L'emprise de projet sur le secteur des Fontenelles sera au maximum de 5 000m<sup>2</sup> suite à la mise en place d'une démarche « Eviter Réduire Compenser » imposée par la présence d'une zone humide. Le projet urbain n'engendrerait pas de consommation foncière excessive susceptible de remettre en cause l'objectif de réduction de la consommation d'ENAF introduit par la loi Climat & Résilience.

#### 6.1.4 CONTEXTE ECONOMIQUE

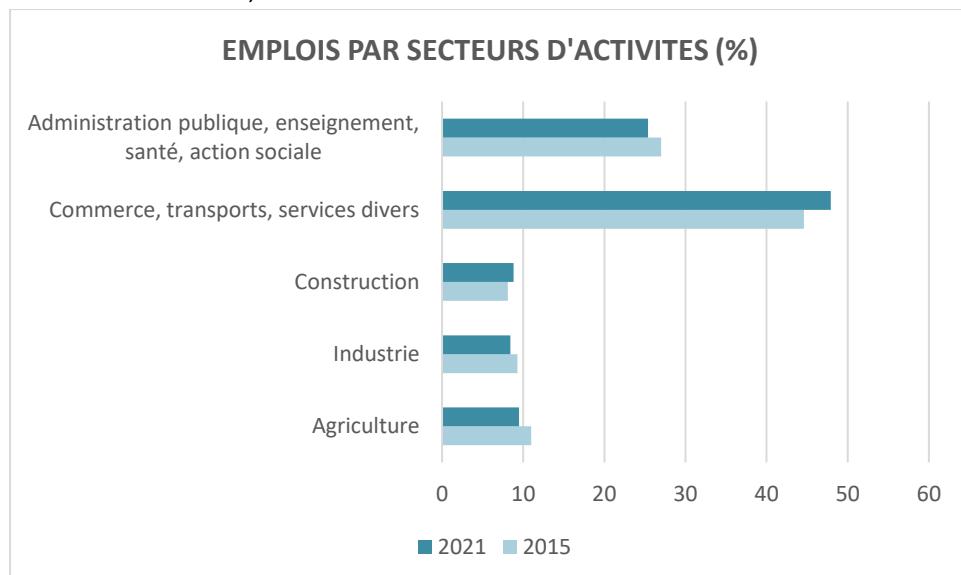
<sup>8</sup> Source : INSEE, RP 2021

En 2021, le taux d'activité parmi les 15 ans ou plus est de 42,6%. Ce pourcentage est inférieur à la moyenne départementale (54,2%). 75,1 % des actifs travaillent à l'intérieur de la commune, proportion bien supérieure à l'échelle intercommunale (54,7%) et à l'échelle départementale (33,8%) expliquée par le rôle de la commune dans l'armature territoriale et son poids démographique dans l'île.



**Le secteur « commerce, transports, services divers » compte le plus grand nombre d'emplois sur la commune, en 2021, en lien avec le poids de l'économie touristique :**

- ✓ Commerce, transports, services divers : 47,9 % ;
- ✓ Administration publique, enseignement, santé, action sociale : 25,4 % ;
- ✓ Agriculture : 9,5 % ;
- ✓ Construction : 8,8 % ;
- ✓ Industrie : 8,4 %.



En 2021, l'île de Noirmoutier est considérée comme un pôle d'emplois, elle présente un taux d'emploi de 64,2%. Et Noirmoutier-en-l'Île totalise 64,5% des emplois de l'île.

**L'enjeu autour du logement des actifs est ainsi rappelé : la difficulté à trouver un logement complexifie les recrutements dans de nombreux secteurs d'activités (emplois saisonniers, santé...) et fragilise les activités économiques de l'île.**

### 6.1.5 CONTEXTE AGRICOLE

L'économie agricole de l'île repose sur la pêche, la saliculture, la conchyliculture, l'aquaculture, la production de pommes de terre, les productions animales et végétales.



Registre Parcellaire Agricole (RPG) 2022 (Source : Géoportail)

D'après le diagnostic agricole établi par la Chambre d'Agriculture en 2023, le site d'étude **a un usage agricole** ; la parcelle est référencée en **culture de « pomme de terre de consommation »**. **Elle présente toutefois un enjeu faible en raison d'un bail agricole précaire.**

Il s'agit d'une parcelle agricole cernée par des logements pavillonnaires au sein de l'enveloppe urbaine.

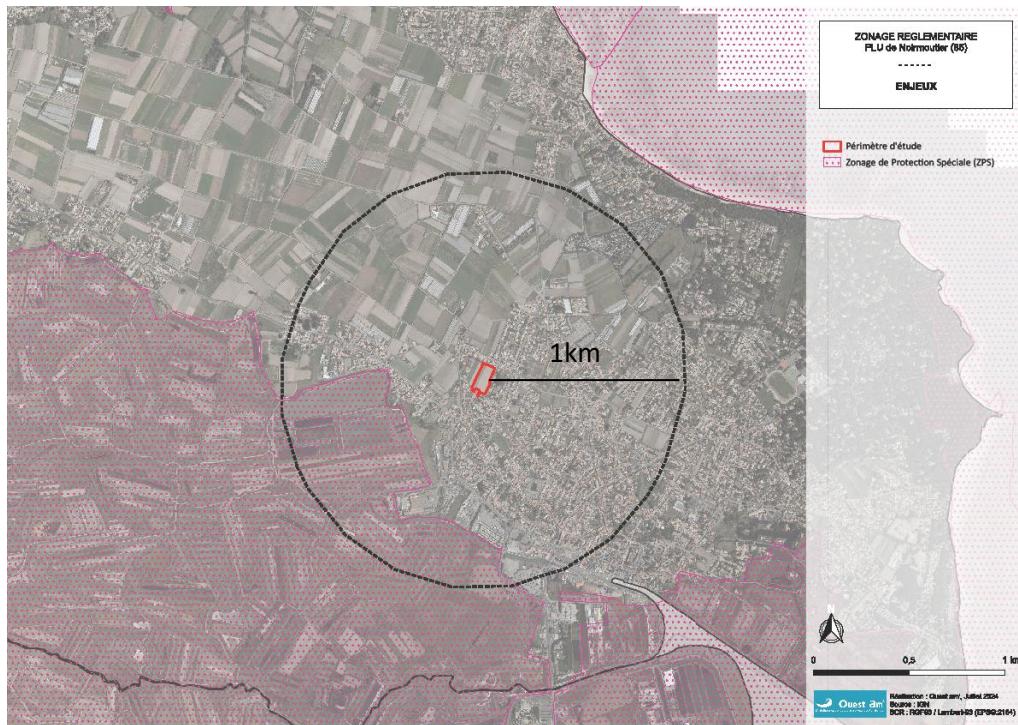
### 6.1.6 MILIEUX NATURELS & BIODIVERSITE

#### 6.1.6.1 ZONAGES REGLEMENTAIRES ET D'INVENTAIRES RELATIFS AUX MILIEUX NATURELS

##### Zonages réglementaires

Aucune zone Natura 2000 ne recoupe le site d'étude.

Cependant, dans un rayon d'1km autour du site se trouve une **zone de protection spécial (ZPS) « Marais breton, Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et foret de Monts »**.



### **Zonages d'inventaires**

Aucune zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) ne recoupe le site d'étude.

Les ZNIEFF les plus proches du site d'étude (rayon de 1km) sont les suivantes :

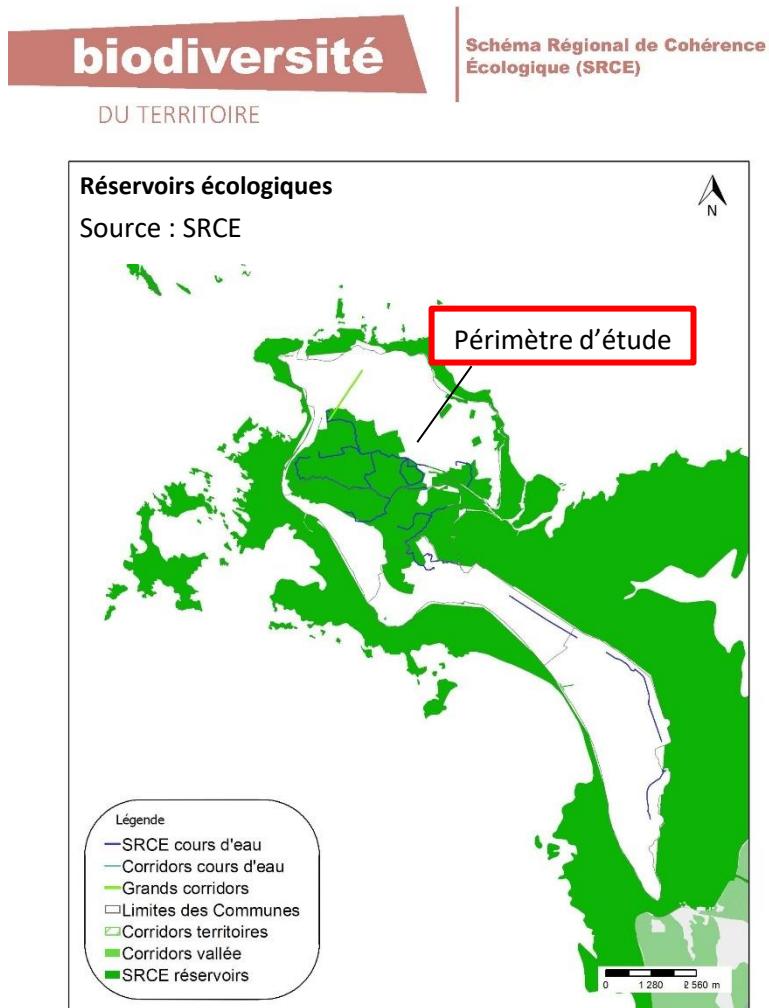
- ZNIEFF de type 2 « Ile de Noirmoutier »
- ZNIEFF de type 1 « Marais salé de Noirmoutier, La Bosse, Luzeronde »

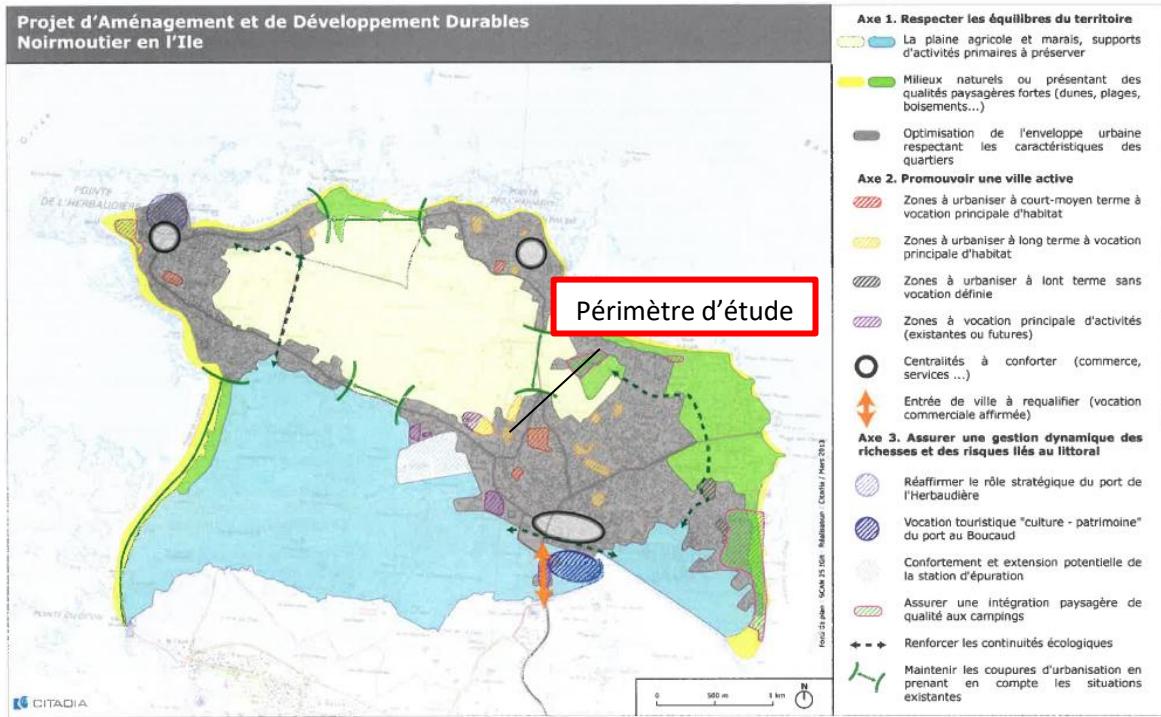


**Le site d'étude se situant au sein de l'enveloppe urbaine, et étant occupé par la culture de pomme de terre, il n'y a pas de connexion avec les sites NATURA 2000 et ZNIEFF environnants.**

#### 6.1.6.2 AU TITRE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Le projet se situe à proximité d'un réservoir de biodiversité au titre du Schéma Régional de Cohérence Ecologique.





CITADIA Plan Local d'Urbanisme / PADD / Version pour approbation du projet de PLU le 19 mars 2013 16

**Les orientations du PADD du PLU rappellent que le site d'étude s'inscrit au sein de l'enveloppe urbaine. A ce titre, il n'entretient pas de lien avec les supports de la trame verte et bleue communale reposant sur les marais et les continuités écologiques à renforcer.**

#### 6.1.6.3 A L'ECHELLE DU SITE

Une prospection réalisée le 5 février 2024 et le 2 décembre 2024 par une écologue botaniste et pédologue a permis de caractériser le site au plan des habitats-flore, des zones humides et de la faune<sup>9</sup>.

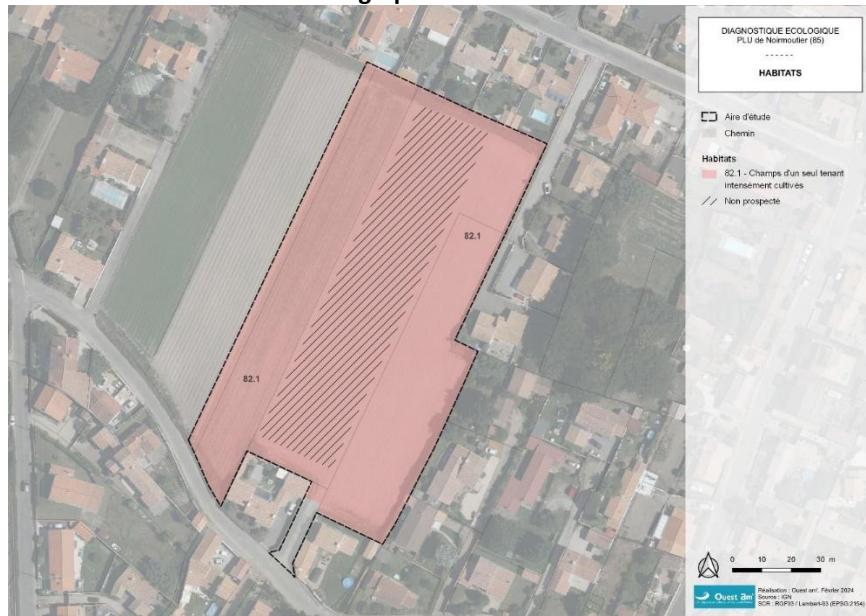
Ses conclusions sont les suivantes :

#### Enjeux relatifs aux habitats

- Une absence d'habitat protégé ou de plante protégée ;

<sup>9</sup> Voir rapport d'inventaire en annexe.

### Cartographie des habitats



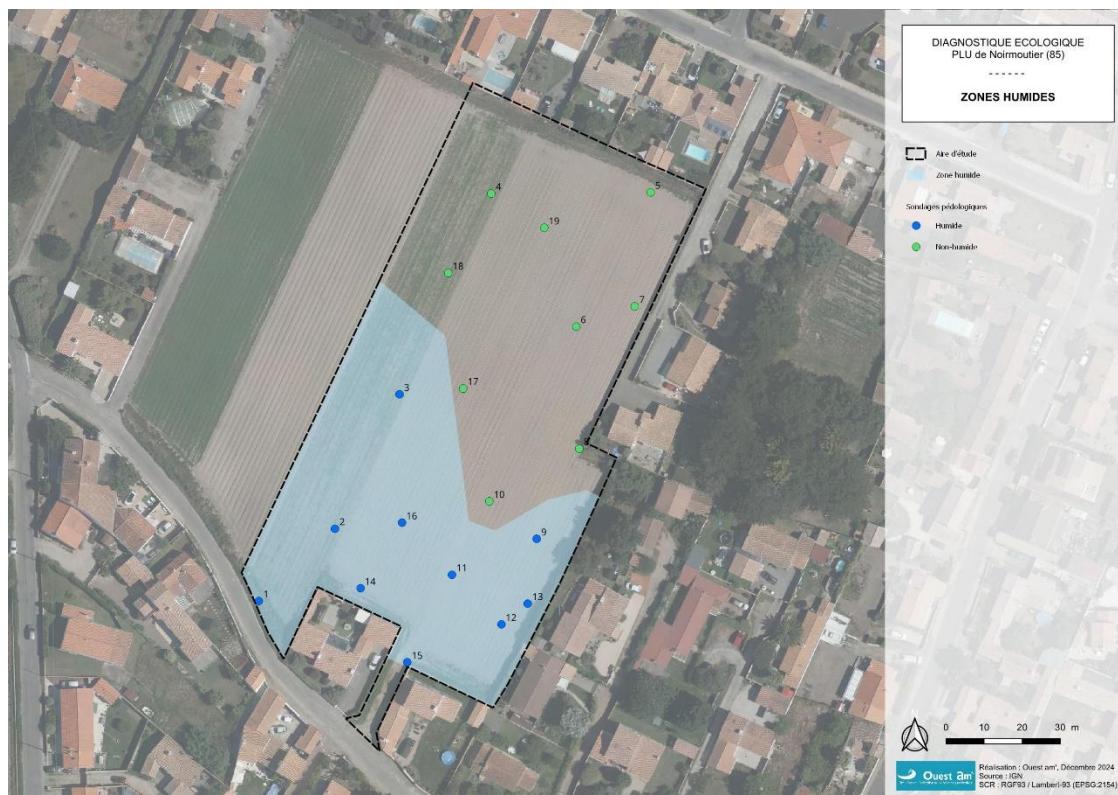
### Enjeux relatifs à la faune

- Une absence d'enjeu pour la faune car le site est entièrement artificialisé.

### Enjeux relatifs aux zones humides

- 19 sondages pédologiques ont été réalisés dans l'aire d'étude. 10 sondages sont indicateurs de zone humide.

### Localisation des sondages pédologiques



Les zones humides totalisent une surface de 6 865 m<sup>2</sup>, soit près de 65 % de l'aire d'étude (10 510 m<sup>2</sup>).

Les enjeux du secteur reposent sur les zones humides pédologiques identifiées (fort enjeu).

Le site d'étude présente un enjeu zone humide fort sur la partie sud de la parcelle et impose de mener une démarche « Eviter-Réduire-Compenser » afin de limiter ses incidences sur l'environnement.

A noter que d'emblée, la commune a choisi de limiter au maximum les incidences du projet sur les zones humides en ne retenant en tant que périmètre opérationnel que la partie nord située en dehors des zones humides prospectées. Toutefois, un évitement total n'est pas envisageable dans la mesure où l'accès au site ne peut s'envisager que par la rue des Fontenelles au sud, la petite voie en impasse en limite nord-est étant privée.

### **6.1.7 CYCLE DE L'EAU**

#### **6.1.7.1 EAU POTABLE**

Le site d'étude est raccordé au réseau d'eau potable en limite nord est de la parcelle et au niveau du chemin des Fontenelles.

**La pression touristique à l'échelle de la Vendée qui entraîne une pression estivale sur la ressource en eau constitue une préoccupation qui se renforce compte tenu des évolutions climatiques pour l'île de Noirmoutier comme l'ensemble de la Vendée : la maîtrise des besoins en eau potable et la performance du réseau d'alimentation représentent des enjeux pour le projet.**

#### **6.1.7.2 EAUX USEES**

Le site d'étude est raccordé au réseau d'eaux usées.

La station de la Salaisière reçoit les eaux usées de la commune de Noirmoutier-en-l'Île. Elle présente une capacité de 37 617 équivalents habitants hors lagunage de secours d'une capacité de 13 500 équivalents habitants. Elle dispose d'une deuxième filière de traitement pouvant être mobilisée pendant la période d'été et une troisième par lagunage aéré, utilisée en cas de défaillance des autres filières. La capacité épuratoire totale est donc de l'ordre de 67 500 équivalents habitants.

En 2022, 100% des analyses sur les rejets étaient conformes.

**La capacité de traitement des eaux usées est apte à accueillir un projet de logements sur le site.**

#### **6.1.7.3 EAUX PLUVIALES**

Le site d'étude est desservi par le réseau d'eaux pluviales constitué par les fossés de la rue des Fontenelles. Le schéma directeur d'assainissement pluvial est en cours d'élaboration et déterminera les éventuels enjeux pour le projet d'aménagement à venir en termes de gestion des eaux pluviales.

**Les dispositions à mettre en œuvre aux vues des incidences du projet sur le régime des eaux pluviales nécessitent une approche fine en vue de prévoir les solutions techniques les plus adaptées.**

### **6.1.8 PAYSAGES ET PATRIMOINE**

#### **Un site à proximité du bourg**

Le centre-bourg de Noirmoutier-en-l'Île se constitue d'un centre dont le point d'appel est son château. Les constructions s'y caractérisent par leur continuité. Les implantations sont denses et en ordre continu le long des voies et espaces publics. Il s'agit d'un paysage très minéral avec une architecture variée.

A la périphérie du centre-bourg comme sur le reste de l'île, on retrouve un paysage urbain avec un traitement architectural homogène des constructions : toitures en tuile, murs blanc et huisseries à dominante bleue, clôtures de type mur bahut enduites et de couleur blanche...

La parcelle est une enclave agricole qui contraste avec le tissu pavillonnaire. La porosité avec le quartier d'habitat est assurée par la façade sur la rue des Fontenelles, les autres limites étant matérialisées par les clôtures minérales en limite des parcelles bâties inégales sur le plan qualitatif (parpaing brut à l'arrière-plan de la photo ci-dessous).



Ce type d'ambiance urbaine constitue une référence dans cette partie de l'île où cohabitent habitat et culture de la pomme de terre.

L'illustration ci-après met en évidence l'évolution du bâti autour du site : Le bâti récent qui s'est étiré le long des anciens chemins d'exploitation et des voies nouvelles s'est attaché à reprendre les codes architecturaux des constructions des hameaux traditionnels.



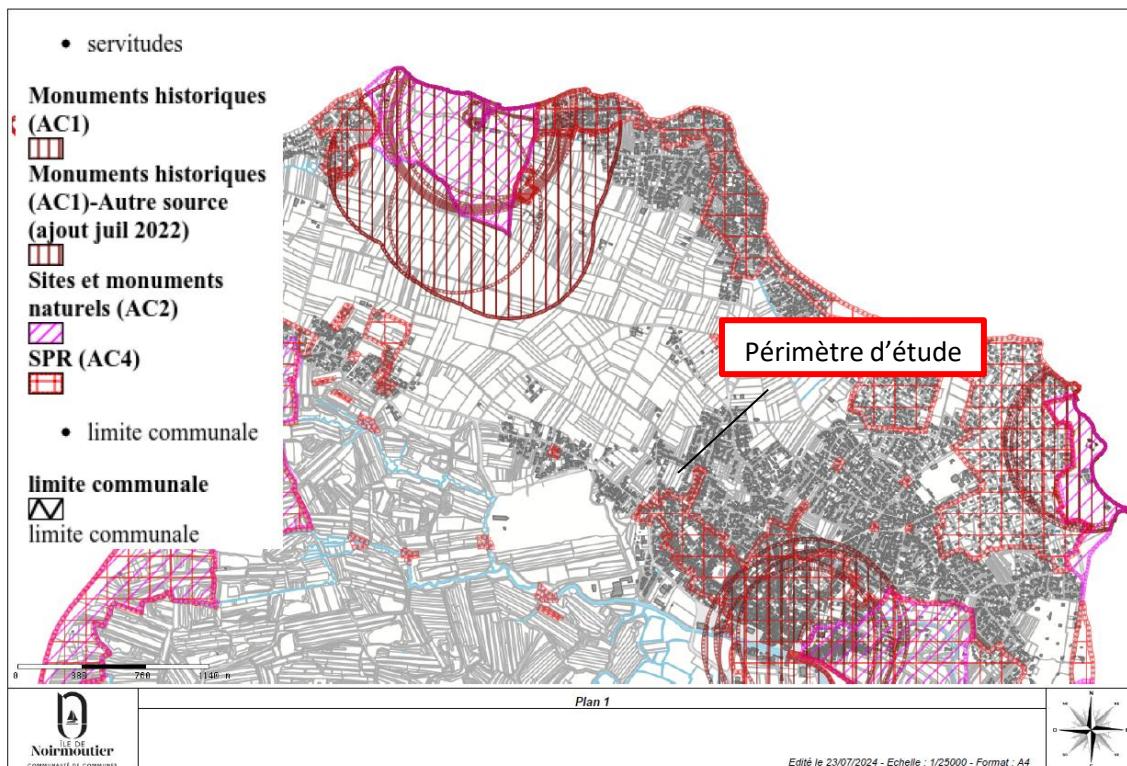
© IGN - 2024 [Mentions légales](#) [CGU](#) [Données à caractère personnel](#) [Gestion des cookies](#)



Habitations récentes existantes (R+1) en limite Ouest de la zone 2AUH



Alignement ancien de la Perrière situé dans le périmètre du SPR de Noirmoutier-en-l'Île.



Périmètre du SPR de Noirmoutier-en-l'Île à proximité du site.

A noter qu'il n'existe pas d'enjeu de co-visibilité avec le Château ni avec l'abbaye de la Blanche au nord.

### **Des plaines agricoles à proximité**

A l'Ouest et au Nord du site d'étude se trouve des parcelles agricoles destinées à la culture de la pomme de terre.



#### **6.1.9 DECHETS**

Un point de collecte sélective des déchets existe non loin du périmètre d'étude.

#### **6.1.10 QUALITE DE L'AIR**

Aucune station de mesure de la qualité de l'air ne se trouve à proximité du périmètre d'étude. Celui-ci se trouve à l'interface d'un espace présentant des risques d'émission de polluants de l'air : le secteur résidentiel est responsable des émissions de composés organiques volatiles liées notamment au chauffage fioul et des particules fines issues du chauffage au bois.<sup>10</sup>

#### **6.1.11 EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE**

En 2021, les émissions de GES s'élèvent à 47 kilotonnes équivalent CO<sub>2</sub> soit 2% des émissions régionales. Rapporté à la population, les habitants de l'île (INSEE) ont un impact plus modéré que la moyenne vendéenne et régionale.

---

<sup>10</sup> PCAEET

### **6.1.12 RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES**

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de Vendée a été mis à jour en 2019. Il recense les 12 types de risques présents sur le département, et identifie les communes concernées par le biais de cartes de synthèse. Le tableau ci-dessous précise par quel risque la commune de Noirmoutier-en-l'Île est concernée.

	Risque	Constats pour la Commune	
Risques naturels	Littoraux	Commune concernée	
	Inondation	Commune non concernée	
Risques naturels (suite)	Mouvement de terrain	Cavité / éboulement	Commune non concernée
		Retrait gonflement argile	Tout le département est concerné
	Sismique		Tout le département est concerné
	Feu de forêt		Commune concernée
	Météorologique		Tout le département est concerné
	Radon		
	Industriel	Commune non concernée	
Risques technologiques	Rupture de barrage	Commune non concernée	
	Transport de matières dangereuses	Tout le département est concerné	
	Minier		
	Radiologique	Commune non concernée	

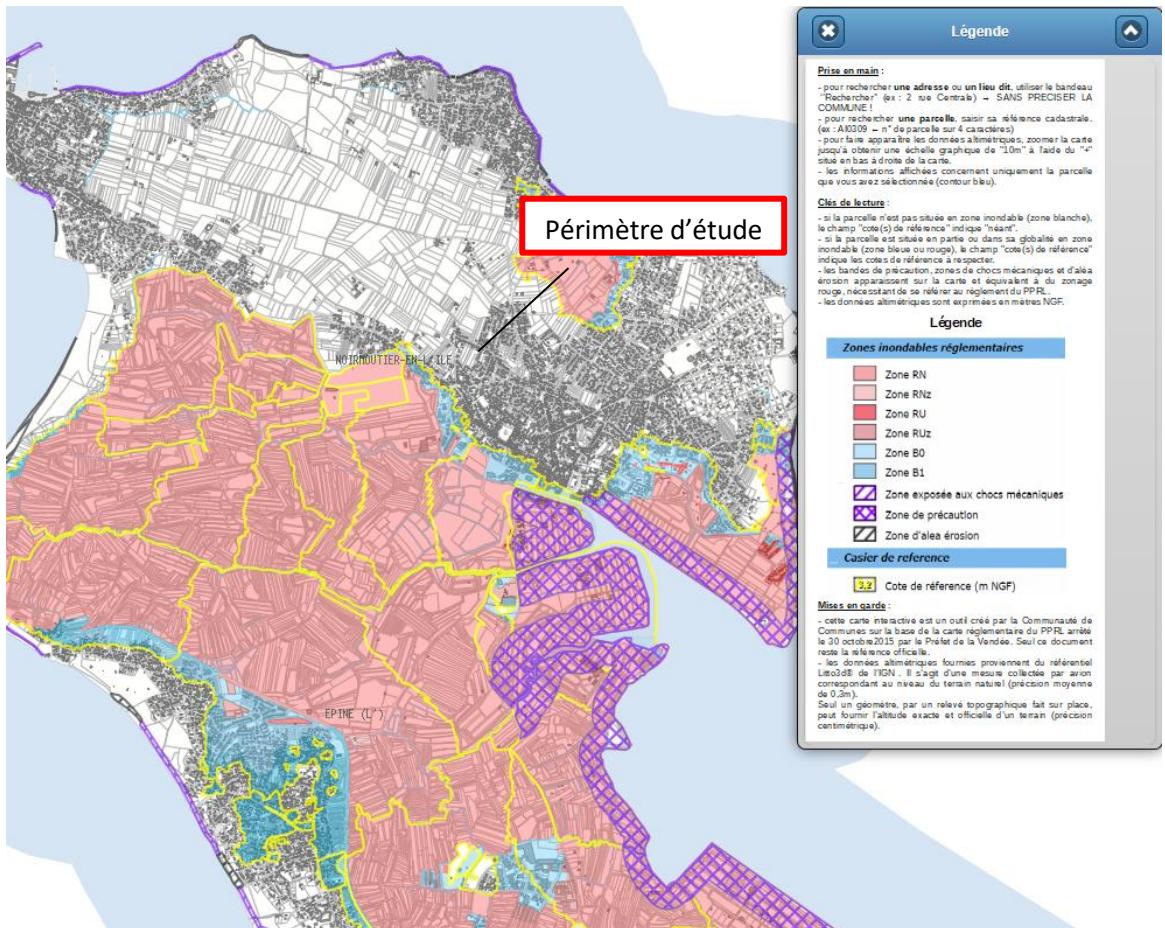
Le PPRL a été approuvé en 2015. La révision de ce document a été initié début 2023.

Il identifie des zones inondables sur la commune. Le site d'étude n'est cependant concerné par aucun de ces zonages. En effet, la cote la plus basse du secteur se situe à 4.3 m NGF<sup>11</sup> à la limite sud-est du périmètre le long de la rue des Fontenelles, soit au-dessus de la cote du niveau extrême Xynthia moyen (4 m NGF- niveau de référence actuel du PPRL 2015).

A noter que le PPRL est en cours de révision et est susceptible de modifier la cote de référence de l'aléas submersion inondation.

<sup>11</sup> Source : altimétrie Lidar - CCIN

Il convient de noter que dans le cadre de la démarche « ERC » entraînée par la nécessité de préserver les zones humides situées au sud du site, seule la partie nord dont la côte NGF moyenne se situe à environ 6 m NGF fera l'objet d'un projet, sous réserve cependant de disposer d'une desserte principale sur la rue des Fontenelles.



Source : PPRL, CDC Ile de Noirmoutier

#### 6.1.13 NUISANCES SONORES

Le site d'étude n'est pas à l'origine de nuisances sonores. Il se situe dans une ambiance rurale.

## 7 SYNTHESE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

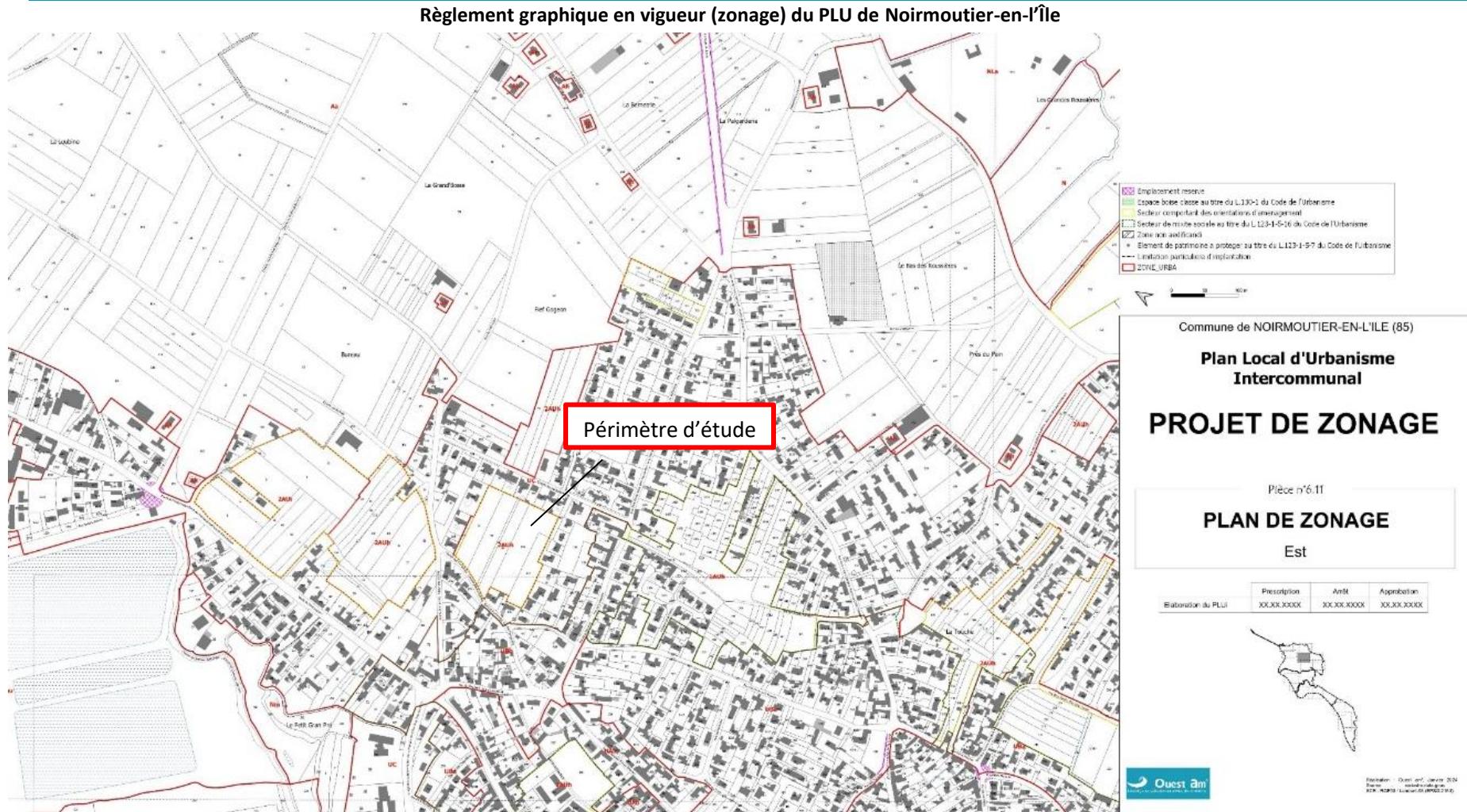
Thématique	Enjeux	Caractéristiques des incidences prévisibles	Modalités de prise en compte dans le PLU
Occupation du sol /Consommation d'espace	<p>Prélèvement de terres de culture de pomme de terre d'une superficie d'environ 0.5 ha (à préciser en fonction du mode de gestion de la zone humide)</p> <p>Absence de consommation d'ENAF du fait de la situation en enveloppe urbaine du secteur</p>	<p>Incidences directes limitées sur l'économie agricole en lien avec le statut d'exploitation sous forme de bail précaire et l'affichage en 2AU du secteur depuis 2013</p>	
Hydrographie	<p>Absence d'enjeu car absence de cours d'eau</p> <p>Gestion du pluvial (à préciser)</p>	A préciser	
NATURA 2000 et Milieux naturels & biodiversité	La démarche « ERC » a exclu l'emprise de la zone humide pédologique du sud de la parcelle	Incidence ponctuelle prévisible sur la zone humide pour créer l'accès au projet depuis la rue des Fontenelles	A préciser en lien avec le projet et ses mesures compensatoires
Paysages	<p>Proximité du SPR mais absence de co-visibilité</p> <p>S'inscrire dans le tissu urbain existant</p>	Aucune incidence notable prévisible	/
Risques, nuisances et santé humaine	Risque inondation à préciser en lien avec la révision du PPRL et du PAPI	A préciser	/

## **8 PORTEE DES EVOLUTIONS DES PIECES DU PLU**

---

A l'appui de la Déclaration de projet attestant du caractère d'intérêt général du projet (cf. chapitre 3 : *Le caractère d'intérêt général du projet*), il s'agit de faire évoluer le règlement graphique (zonage) et l'OAP du secteur 2AUh des Fontenelles.

## 8.1 Extraits des évolutions à apporter aux pièces du PLU



Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) en vigueur du PLU de Noirmoutier-en-l'Île

**FONTENELLE (diagnostic)**

**ETAT INITIAL DU SITE**

<b>Contexte et localisation</b>	Zone agricole d'un seul tenant située au nord-ouest du bourg
<b>Surface</b>	<b>1,7 ha</b>
<b>Zonage POS</b>	Zone 1NAC (court terme) au POS en vigueur
<b>Zonage PLU</b>	<b>2AUh</b>
<b>Emprise foncière communale</b>	1 ha, soit près de 60% de la zone
<b>Potentiel constructible en nombre de logements</b>	<b>42 logements</b>
<b>Biodiversité</b>	Pas d'espèces remarquables recensées
<b>Agriculture</b>	Parcelles agricoles qui n'ont pas la fonction de corridor écologique
<b>Gestion de l'eau &amp; réseaux</b>	En zone d'assainissement collectif
<b>Paysage &amp; Patrimoine</b>	Tissu pavillonnaire avoisinant relativement dense (environ 20 logements à l'hectare, voirie comprise)
<b>Risques &amp; Nuisances</b>	/
<b>Mobilité &amp; Modes doux</b>	Accès possibles depuis une voie partant du chemin des Longues Pièces et depuis la rue des Fontenelles

**OAP**

**PRINCIPE URBAIN**

Ce secteur a pour vocation principale l'habitat.

Cette orientation d'aménagement propose d'utiliser au maximum le réseau viaire existant qui encadre la zone, à savoir la rue Fontenelle et le chemin des Longues Pièces.

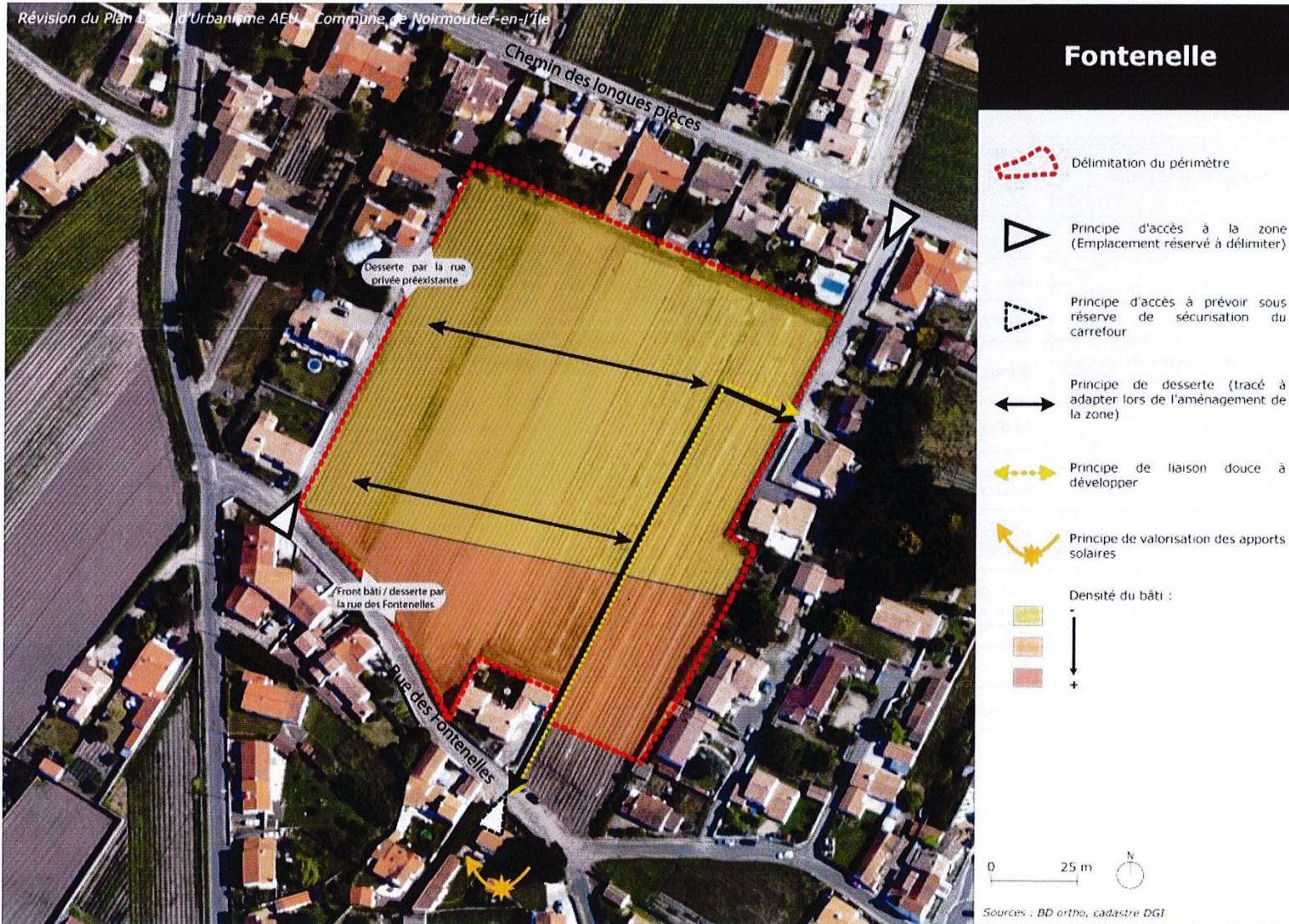
Ce principe aura pour conséquence la moindre création de réseaux nouveaux ainsi que la formation d'un front bâti le long de la rue des Fontenelles, les futurs habitants ayant directement accès à cette rue depuis leur logement.

L'axe de desserte principal reliera le chemin des Longues Pièces à la rue des Fontenelles (nord-sud).

Des cheminements doux (piétonnier et vélo) permettront d'assurer les liaisons interquartiers.

**PRINCIPE PAYSAGER**

Le traitement paysager des liaisons douces et de l'entrée ouest du quartier permettront une amélioration du cadre de vie.



## 8.2 Explication des évolutions à apporter aux pièces du PLU

Au règlement graphique (zonage) en vigueur, le site concerné par la Déclaration de projet est classé en zone 2AUh, « secteur naturel réservés dans le PLU pour l'urbanisation à destination d'habitat ». Il fait également l'objet d'une OAP « Fontenelle » dont la vocation est l'habitat.

Concernant le classement en zone 2AUh, le règlement écrit de la zone 2AU est particulièrement encadré. Il précise que « *Cette zone comprend des secteurs à caractère naturel réservés dans le PLU pour l'urbanisation future de la ville sous la forme de plans d'aménagement d'ensemble, notamment dans le cadre de procédures de zones d'aménagement concerté (ZAC), la cohérence de l'aménagement étant recherchée à l'échelle de la commune. Ainsi, les secteurs concernés sont destinés à être ouverts à l'urbanisation sur le moyen ou le long terme.* »

*Il s'agit de secteurs destinés à être ouverts ultérieurement pour les motifs suivants :*

- *les voiries publiques et réseaux existants en leur périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir l'ensemble des constructions à y implanter,*
- *la situation, la configuration, etc. n'autorisent pas un aménagement cohérent et raisonné, et/ou,*
- *le potentiel est à préserver. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme, réalisée, le cas échéant, suite à l'extension des réseaux en coordination avec les orientations du schéma d'assainissement. »*

A cet égard, il ne permet pas la mise en œuvre du projet.

Une évolution est nécessaire pour permettre l'aménagement cohérent du secteur sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. Son passage en 1AUh est donc prévu.

Un secteur 1AUh existe dans le PLU actuellement en vigueur ; elle est qualifiée comme une « *zone qui comprend des secteurs à caractère naturel destinés à être ouvert à l'urbanisation dans le cadre de la mise en œuvre d'une opération d'habitat et des activités compatibles avec l'habitat. Les équipements de voirie et réseaux divers existants à la périphérie immédiate des différents secteurs de la zone présentent une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sur l'ensemble des terrains concernés.*

*L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs doit être compatible avec les informations graphiques et écrites contenues dans les orientations d'aménagement qui viennent compléter les dispositions réglementaires du PLU. »*

Dans le cadre de l'évolution du PLU, l'objectif est de s'appuyer sur la définition et le règlement écrit de ce secteur 1AUh induisant donc la création d'une nouvelle zone 1AUh.

**La zone 2AUh sera transformée sur la partie nord de la parcelle (hors zone humide) en zone 1AUh et sur l'emprise nécessaire à sa desserte automobile depuis la rue des Fontenelles.**

**Le périmètre définitif et l'évolution de l'OAP seront établis à l'issue des études de programmation et études préalables en cours**