



## Communauté de communes de l'île de Noirmoutier

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



**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)

### ***ENQUETE PUBLIQUE*** ***E-Evolution des pièces*** ***règlementaires***



## Sommaire

### **PORTEE DES EVOLUTIONS DES PIECES DU PLU ..... 3**

1.1	Explication des évolutions à apporter aux pièces du PLU.....	3
1.2	Evolutions apportées aux pièces du PLU .....	5
1.2.1	Règlement graphique .....	5
1.2.2	Orientation d'Aménagement et de Programmation .....	7

## 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.

### 1.1 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 et en vue de répondre à la volonté de produire du logement à l'année via la création d'un parc de logements locatifs sociaux.**

Le règlement du PLU en vigueur dispose d'un secteur 1AUh. Il est qualifié comme une « zone qui comprend des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts 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 1AUh induisant donc la création d'un nouveau secteur 1AUh.

**Par le biais de la présente procédure, la partie de la zone 2AUh située hors zone humide est donc classée en zone 1AUh ainsi que l'emprise nécessaire à sa desserte automobile depuis la**

**rue des Fontenelles. L'OAP existante est supprimée : le reliquat situé en secteur 2AUh devra faire l'objet d'une OAP lors de son ouverture à l'urbanisation. Une OAP tenant compte de la démarche ERC relative au projet est créé sur le nouveau secteur 1AUh.**

### 1.2.1 Règlements graphiques

Règlement graphique Avant - Après du PLU de Noirmoutier-en-l'île



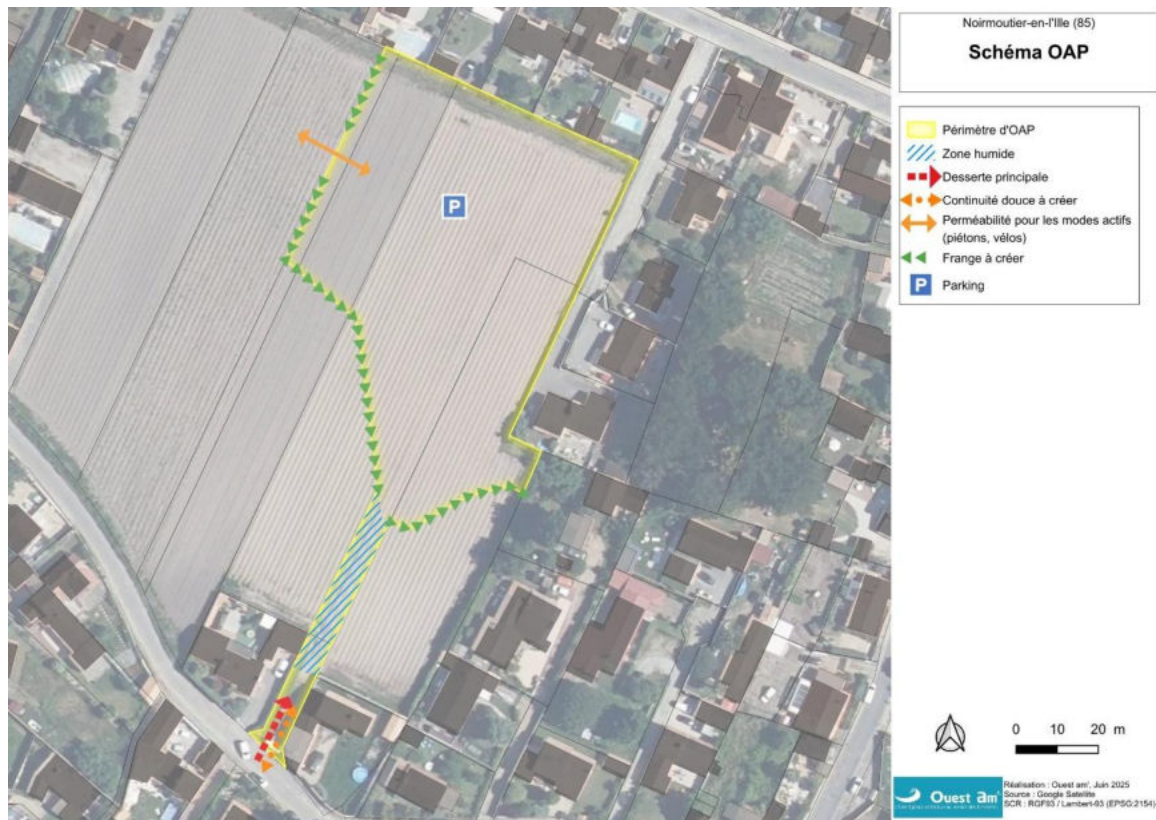
La zone 2AU des Fontenelles totalise 1.7 ha. La mise en compatibilité du PLU entraîne le classement de 0.6 ha en 1AUh et 0.45 ha en zone N. En outre, 0.45 ha correspondant aux zones humides inventoriées et non affectées par le projet font l'objet d'un tramage spécifique.



### 1.2.2 Orientation d'Aménagement et de Programmation

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

#### Principes généraux de l'organisation dans le périmètre de l'OAP



#### Détail de la programmation

- **Programmation en logements :**

- L'ensemble du périmètre est destiné à la production de logements locatifs sociaux.
- Le programme doit prévoir des tailles des logements diversifiées pour loger des jeunes actifs et des familles.
- Une densité minimum de 38 logements par hectare est requise.

- **Modalités d'insertion environnementales, paysagères et urbaines :**

Rappel : A son échelle, le futur projet d'aménagement devra respecter les dispositions du règlement écrit visant à assurer une alimentation en eau potable des habitants, à traiter les effluents (eaux usées et eaux pluviales) avant rejet dans le milieu en vue de maîtriser les risques de pollution.

Prescriptions :

La qualité de la viabilisation du site sera soignée de sorte à **éviter les fuites de réseau eau potable et eaux usées sur le long terme.**

La gestion des eaux pluviales du projet vise **une gestion intégrée et à la source** : elle devra prévoir des noues d'infiltration et des surfaces drainantes destinées à ralentir le chemin de l'eau et à favoriser son infiltration (sur les aires de stationnement, des cheminements doux sans bordure notamment), des clôtures transparentes pour l'écoulement des eaux. **La réutilisation des eaux pluviales sera favorisée.**

Le périmètre de l'OAP comprend une superficie de 300 m<sup>2</sup> environ de **zones humides**. La prise en compte de la zone humide et les mesures de protection et de compensation devront être prévues en phase opérationnelle, selon la démarche « éviter-réduire-compenser »

**Des plantations sont à prévoir**, associées au maintien de surfaces perméables. Les espèces utilisées en plantations viendront **renforcer la biodiversité locale et seront économes en eau.**

L'organisation générale du site devra proposer **une ambiance urbaine qualitative** à travers :

- **La limitation de la place de la voiture** par la limitation des emprises de voie ouverte à la circulation automobile et une offre en stationnement adaptée
- **L'articulation entre espaces publics et constructions** favorables aux lieux d'échanges entre habitants à traiter en placette, venelle
- **Une priorité à la végétalisation des espaces extérieurs et des clôtures** favorables à l'infiltration des eaux pluviales, à la biodiversité, à la captation du carbone et à la limitation des îlots de chaleur
- **Un soin dans le traitement des transitions** entre les espaces non bâtis et les murs de clôtures de grande hauteur existants riverains...
- **Des principes de continuité douce** (piétons, vélos) assurant la connexion du secteur d'OAP à l'agglomération et anticipant un éventuel prolongement de l'urbanisation sur la zone 2AUh riveraine.