



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

NANTES
5, bd Ampère
44470 CARQUEFOU
Tél. : 02 40 94 92 40
nantes@ouestam.fr

F-RESUME NON TECHNIQUE

SOMMAIRE

1	CONTEXTE GENERAL	3
2	OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE	3
3	LOCALISATION DU PROJET	3
4	ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	4
4.1	Démographie et habitat	4
4.2	Consommation d'espace agricole, naturel et forestier	6
4.3	Contexte économique.....	7
4.4	Contexte agricole.....	8
4.5	Milieus naturels & biodiversité.....	9
4.6	Paysages et patrimoine	14
4.7	Déchets.....	18
4.8	Qualité de l'air	18
4.9	Emissions de gaz à effet de serre	18
4.10	Risques naturels et technologiques	18
4.11	Nuisances sonores	20
4.12	Synthèse des enjeux environnementaux et des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre de la procédure	21
5	EFFETS DE LA MISE EN COMPATIBILITE ET MESURE PREVUES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER LES INCIDENCES DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE NOIRMOUTIER.....	21
5.1	Le milieu humain	22
5.2	Le milieu physique	22
5.3	La zone NATURA 2000.....	23
5.4	Les milieux naturels	24
5.5	Les paysages.....	24
5.6	Risques et nuisances.....	25
5.7	Synthèse de la démarche « Eviter-Réduire-Compenser » mise en œuvre dans le PLU	26

1 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.

2 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).

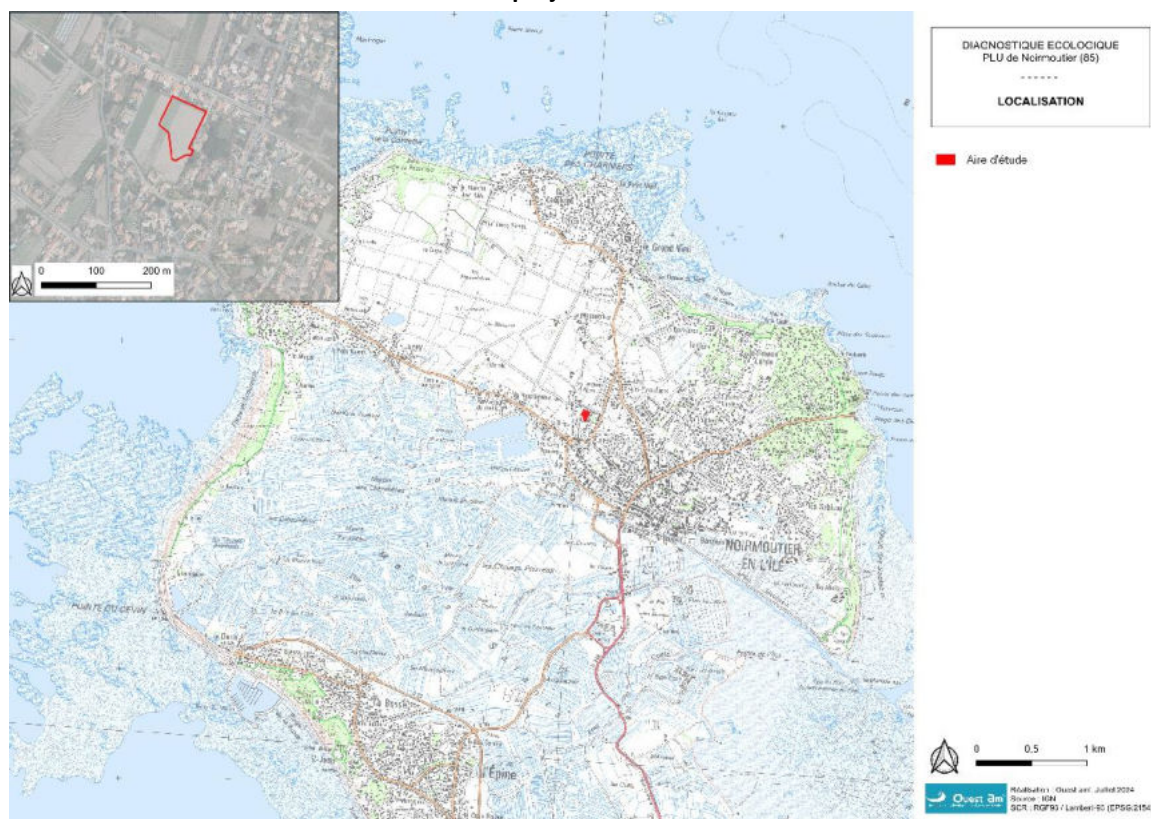
Le secteur 2AUh des Fontenelles a été identifié pour réaliser cette opération de logements destinée à du logement pour les résidents permanents après examen des différentes alternatives en termes de foncier urbanisable (voir ci-après chapitre 3.3).

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 (notice n°1)**, 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**.

3 LOCALISATION DU PROJET

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.

Localisation du projet à l'échelle communale



4 ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON 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 km². En 2021, la commune comptait 4 485 habitants¹.

4.1 Démographie et habitat

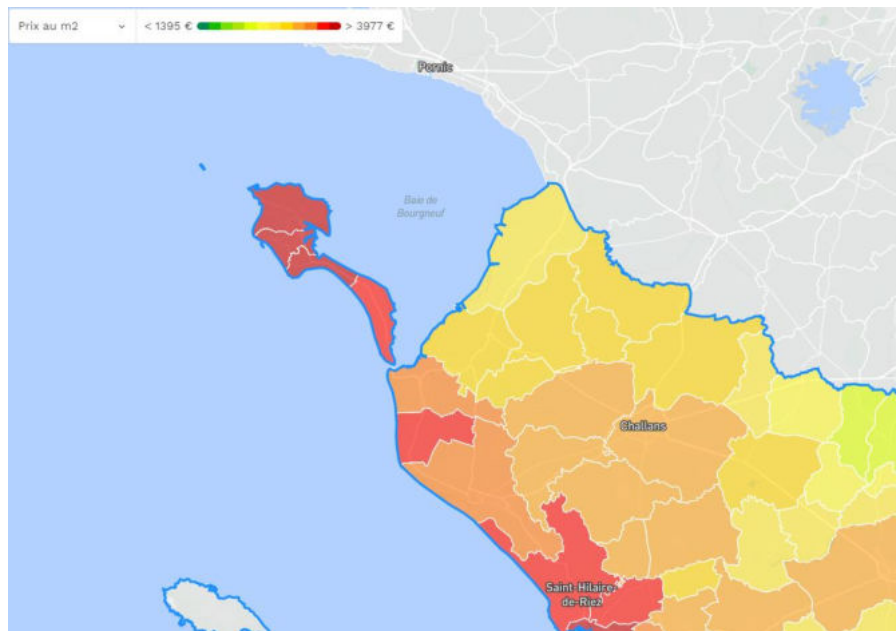
La commune de Noirmoutier-en-l'Île compte **4 485 habitants en 2021**, contre 4 666 en 2015 et 4 567 en 2010. La population permanente est à la baisse², et en 2021, la moitié de la population de Noirmoutier-en-île a plus de 60 ans

La commune de Noirmoutier-en-l'Île fait face à trois enjeux démographiques majeurs :

- **Maintenir une population permanente en vue de préserver la dynamique sociale et économique à l'année.**
- **Assurer le renouvellement de la population ;**
- **Prendre en compte les difficultés pour se loger sur l'île (peu de locatifs, prix très élevés.**

¹ Source : INSEE, RP 2021

² INSEE 2021 : (2015-2021) solde naturel négatif -1.4% et solde migratoire positif 0.7%



Prix de l'immobilier (Source : meilleurs agents)

- **L'offre en hébergement de séjours courts concurrence l'habitat permanent**
- **Le marché de l'immobilier est favorable aux plus hauts revenus**

Ce phénomène exclut 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.

- **Une majorité de propriétaires**
- **La maison individuelle reste le modèle majoritaire**

Pour autant, la part de maisons individuelles est nettement inférieure à la moyenne départementale, attestant d'une relative **mixité des formes bâties en lien avec la vocation touristique et la rareté du foncier sur l'île.**

- **Une mixité sociale à consolider**

Le parcours résidentiel est 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**

Si sur la période 2019-2023, la moyenne de production de logements est de 68 logements par an, celle-ci ne permet pas de s'inscrire dans les objectifs du PLH (60 logements par an), en raison de son caractère fluctuant (en 2023, cette production diminue fortement avec 47 logements produits). De plus, la constante augmentation du nombre de résidences secondaires couplée à cette baisse de production de logements ne permet pas de répondre à la demande de résidences principales.

4.2 Consommation d'espace agricole, naturel et forestier

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)

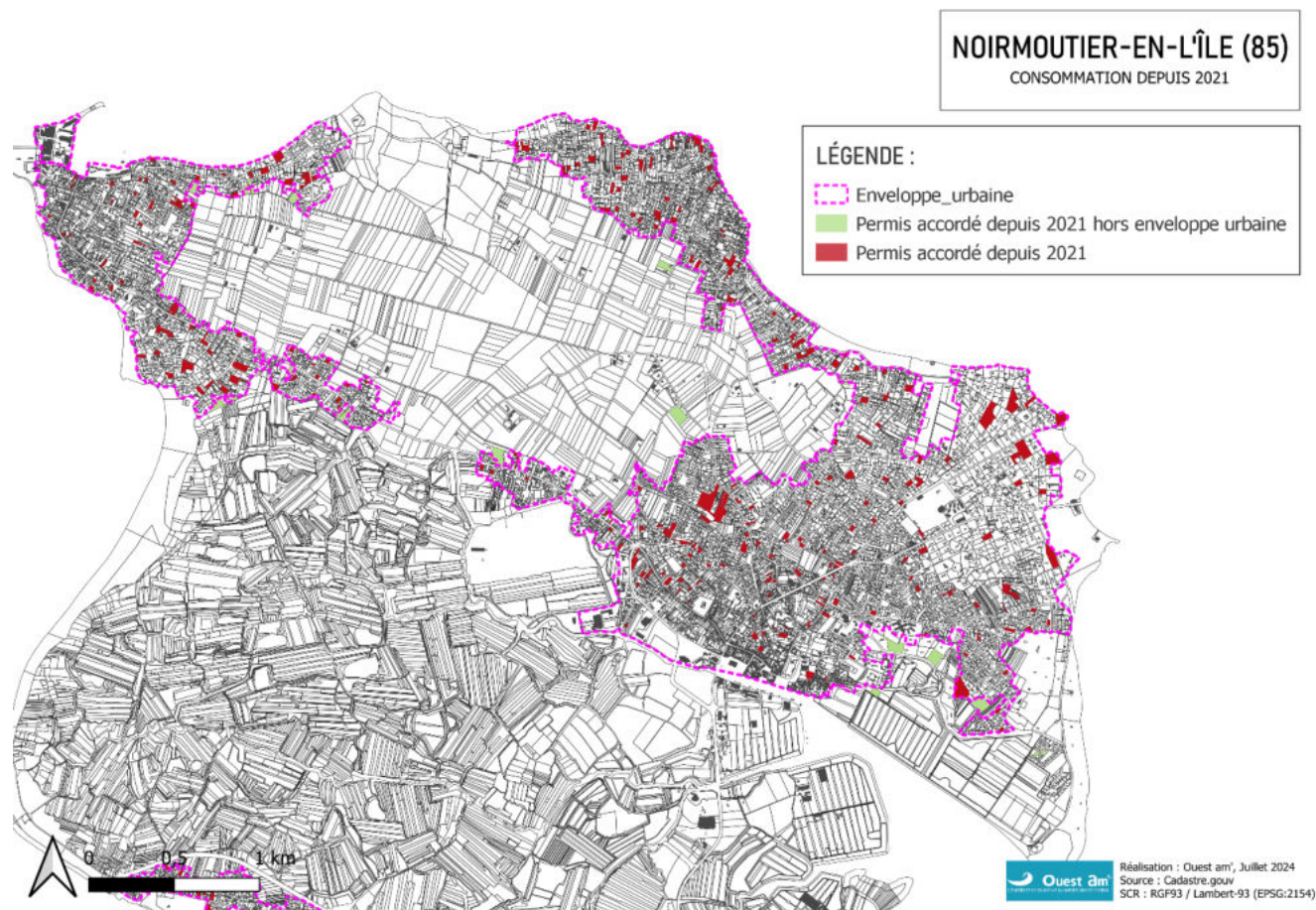
Jusqu'en 2031, la consommation ne devrait théoriquement pas dépasser 50% minimum de la consommation totale sur la période de référence. Ainsi, 13.1 ha pourront être consommés au maximum sur la période 2021-2030.

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 et n'est pas considéré comme un ENAF.



L'emprise de projet sur le secteur des Fontenelles sera au maximum de 5 000m² 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.

4.3 Contexte économique³

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.

³ Source : INSEE, RP 2021

4.4 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.

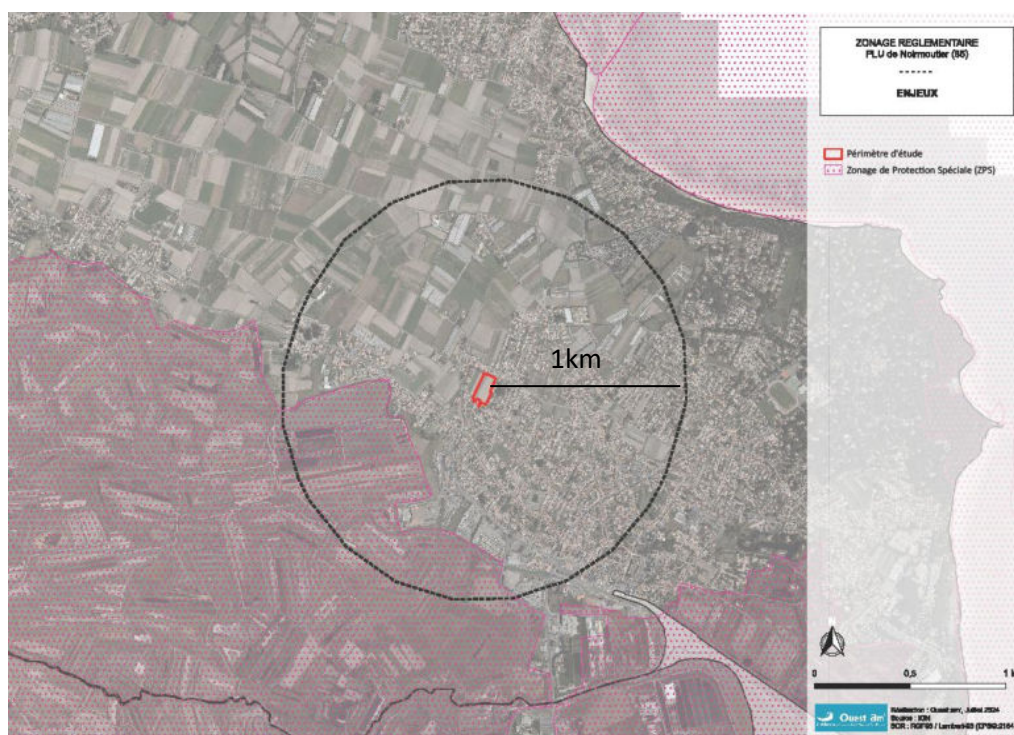
4.5 Milieux naturels & biodiversité

4.5.1.1 ZONAGES REGLEMENTAIRES ET D'INVENTAIRES RELATIFS AUX MILIEUX NATURELS

a) Zone Natura 2000

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** ».



b) ZNIEFF

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 :

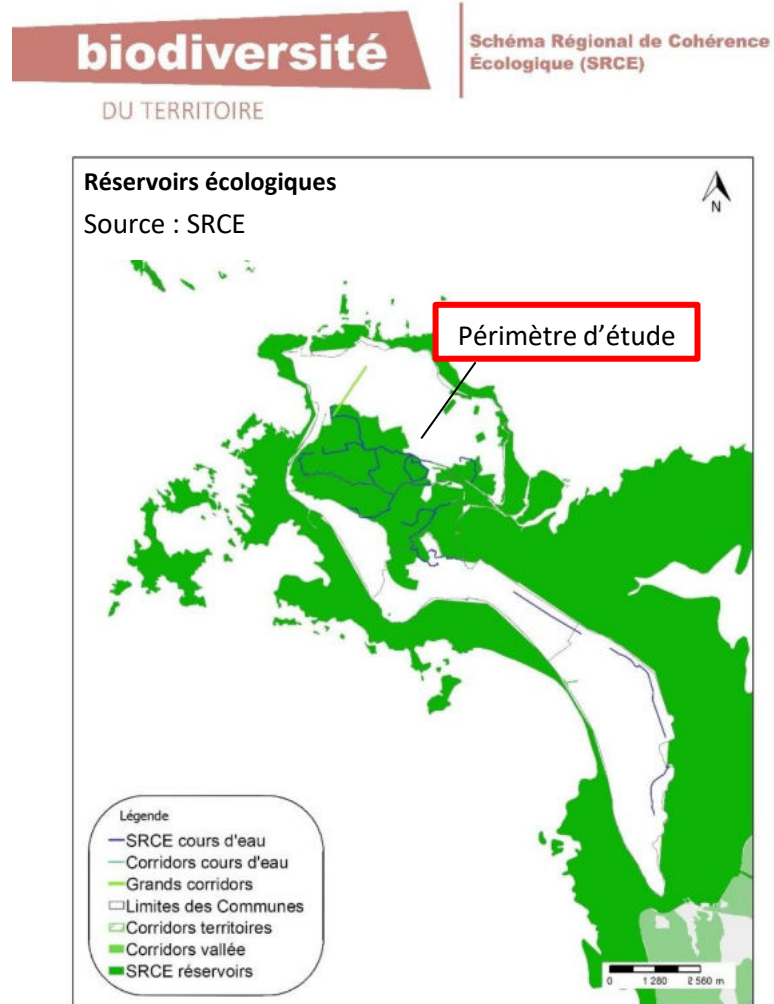
- ZNIEFF de type 2 « Ile de Noirmoutier »
- ZNIEFF de type 1 « Marais salé de Noirmoutier, La Bosse, Luzeronde »

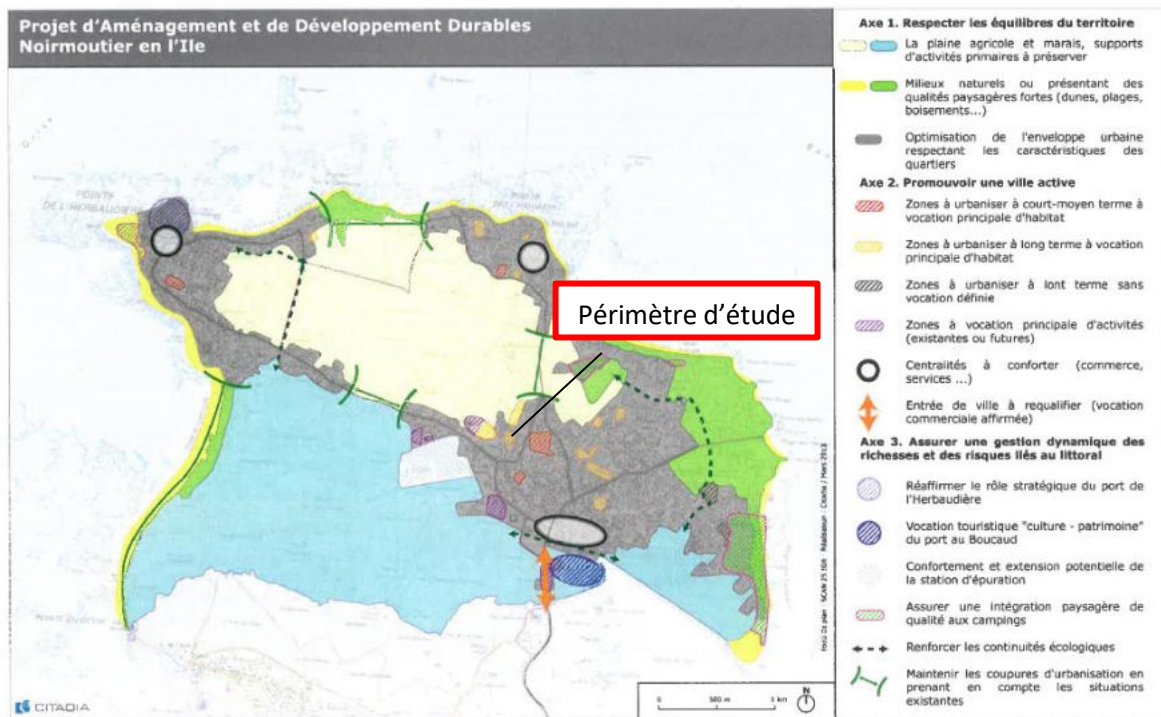


Le site d'étude se situant au sein de l'enveloppe urbaine, et étant occupé par la culture de pomme de terre, il n'y a pas de connexion avec les sites NATURA 2000 et ZNIEFF environnants.

c) **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 Écologique.





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.

4.5.1.2 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 faune⁴.

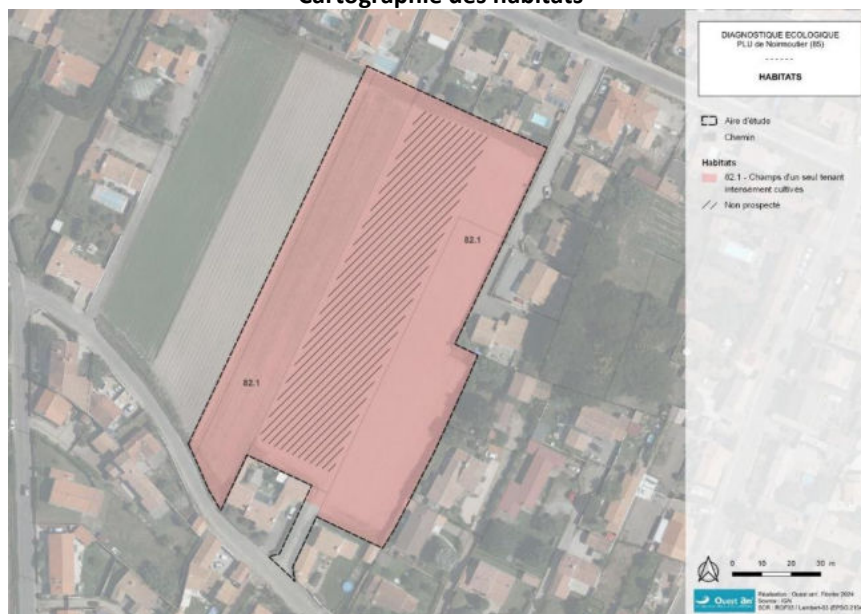
Ses conclusions sont les suivantes :

Enjeux relatifs aux habitats

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

⁴ Voir rapport d'inventaire en annexe.

Cartographie des habitats



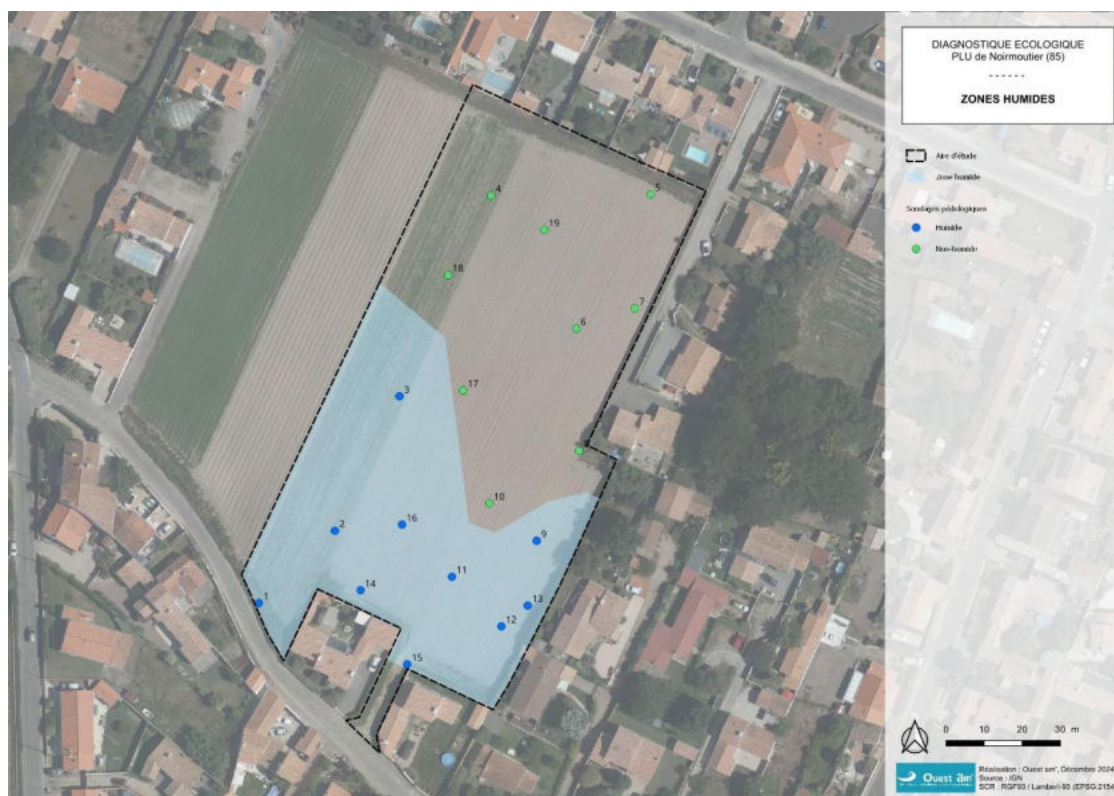
Enjeux relatifs à la faune

- 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 4826 m², soit près de 45 % de l'aire d'étude (10 510 m²).

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

4.5.1.3 CYCLE DE L'EAU

a) 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.

b) Eaux usées

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

- la station de la Salaisière qui reçoit les eaux usées communales ;
- une deuxième filière de traitement pouvant être mobilisée pendant la période estivale ;
- une troisième station par lagunage aéré, utilisée en cas de défaillance des autres filières

c) Eaux pluviales

Le site d'étude est desservi par le réseau d'eaux pluviales. 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.

4.6 Paysages et patrimoine

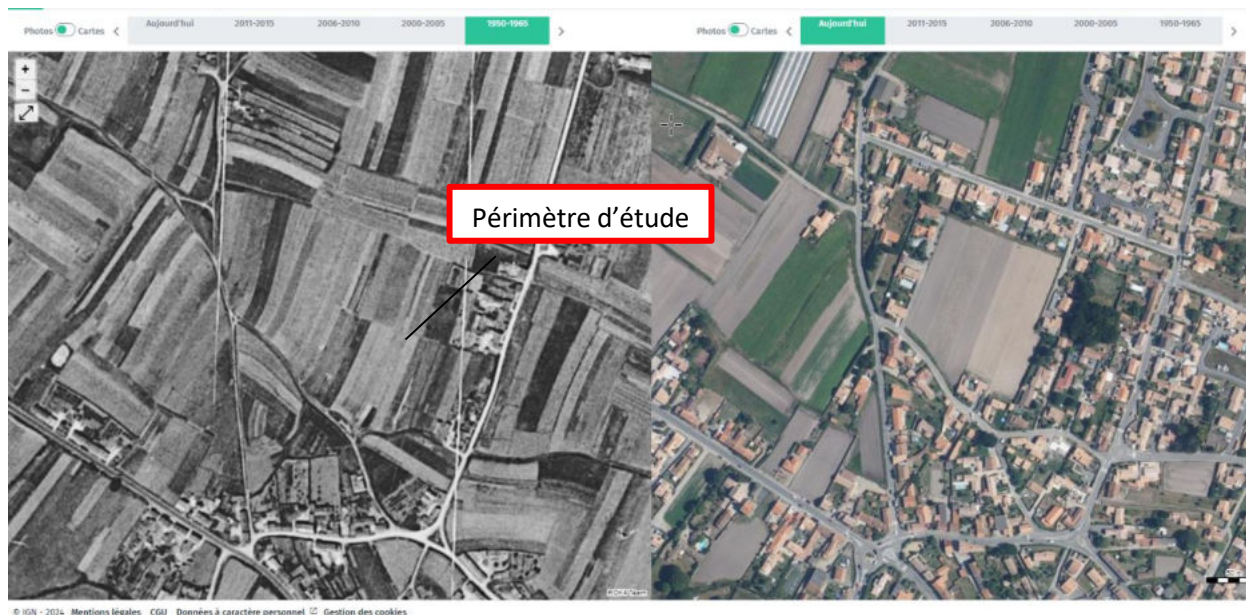
Un site à proximité du bourg

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.

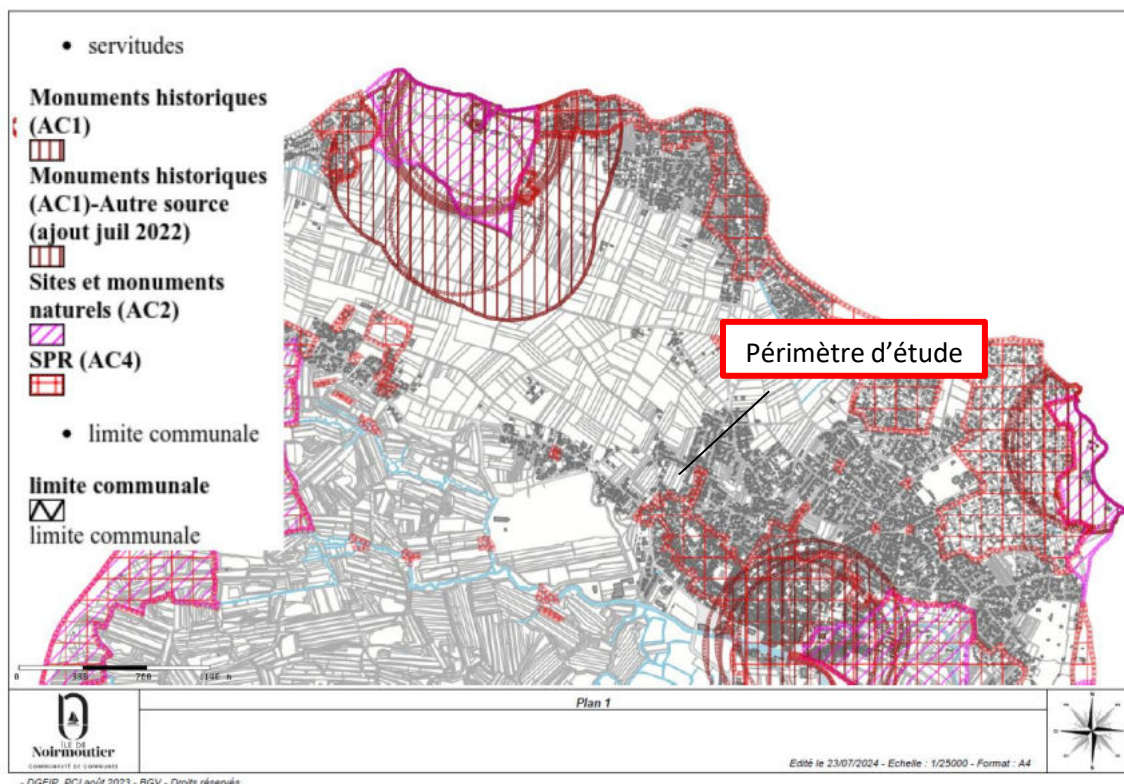




Habitations récentes existantes (R+1) en limite Ouest de la zone 2AUh



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



Périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Noirmoutier-en-l'Île à proximité du projet.

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 trouvent des parcelles agricoles destinées à la culture de la pomme de terre.





4.7 Déchets

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

4.8 Qualité 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.⁵

4.9 Emissions de gaz à effet de serre

En 2021, les émissions de GES s'élèvent à 47 kilotonnes équivalent CO2 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.

4.10 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.

⁵ PCAEET

	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		
	Risques technologiques	Industriel	
Rupture de barrage		Commune non concernée	
Transport de matières dangereuses		Tout le département est concerné	
Minier		Commune non concernée	
Radiologique			

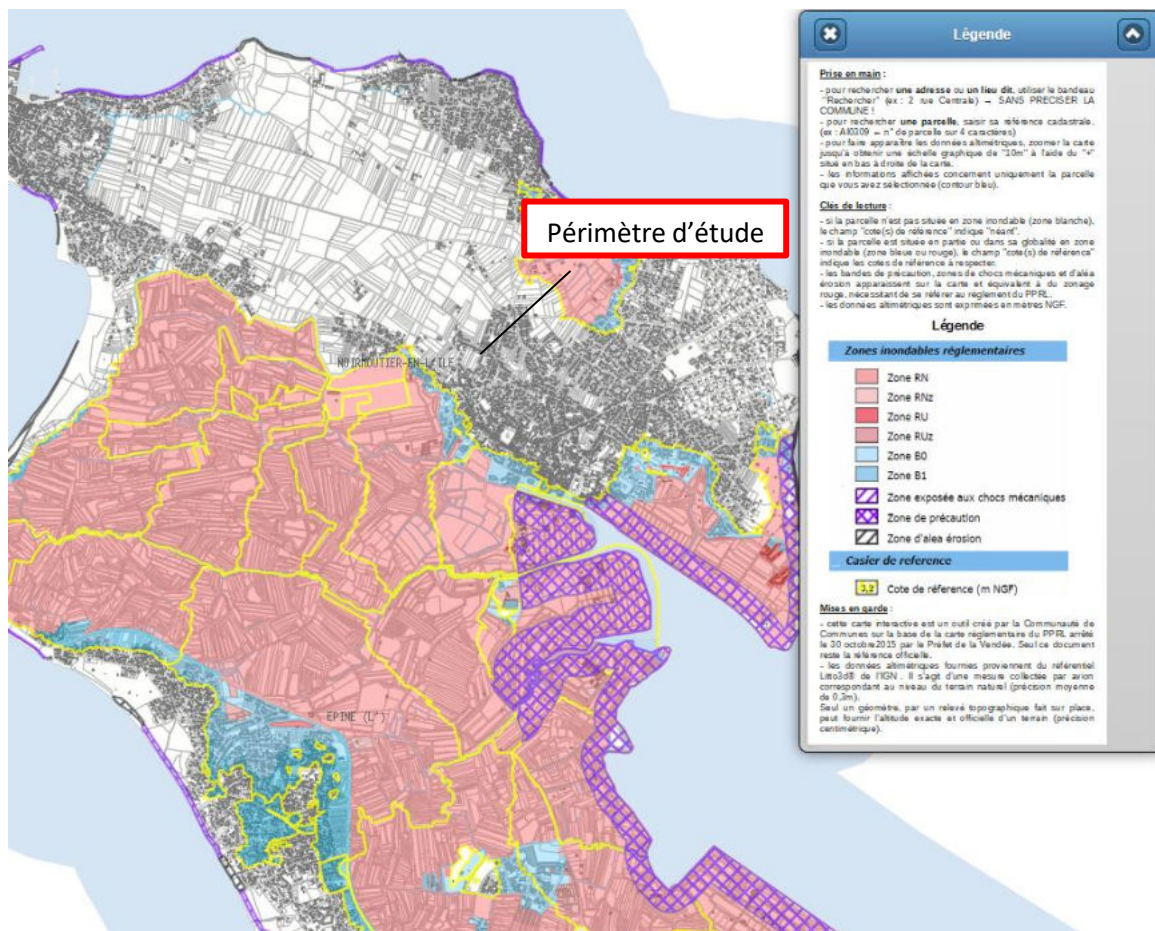
Le PPRL a été approuvé en 2015. La révision de ce document a été initiée début 2023.

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 NGF⁶ 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.

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.

⁶ Source : altimétrie Lidar - CCIN



Source : PPRL, CDC Ile de Noirmoutier

4.11 Nuisances sonores

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

4.12 Synthèse des enjeux environnementaux et des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre de la procédure

Thématique	Enjeux	Caractéristiques des incidences prévisibles
Milieu humain	Répondre aux besoins en logements permanents	Incidence positive
Milieu physique/Occupation du sol /Consommation d'espace	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) Absence de consommation d'ENAF du fait de la situation en enveloppe urbaine du secteur	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
Milieu physique/Hydrographie	Absence d'enjeu car absence de cours d'eau	Gestion du pluvial à 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
Paysages	Proximité du SPR mais absence de co-visibilité S'inscrire dans le tissu urbain existant	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

Les zones humides constituent les seules zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document et justifient une démarche « ERC » dans la présente procédure.

5 EFFETS DE LA MISE EN COMPATIBILITE ET MESURE PREVUES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER LES INCIDENCES DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE NOIRMOUTIER

La démarche « ERC » est traduite ci-après à travers le dispositif suivant :

E = Evitement

R = Réduction

C = Compensation

C+ = Mesures d'accompagnement

5.1 Le milieu humain

Les enjeux pour le milieu humain ont été présentés dans la justification de l'intérêt général du projet :

- Répondre à des besoins en logements permanents importants ;
- Mobiliser rapidement du foncier pour produire du logement accessible : le site des Fontenelles est maîtrisé par la commune ;
- Développer un projet urbain en cohérence avec le tissu urbain existant : le site s'inscrit dans une dent creuse au sein de l'agglomération qui se situe à moins de 15 minutes à pied du centre-bourg, de ses équipements, commerces et services.

Ces enjeux s'inscrivent dans un contexte où les alternatives aux capacités d'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine sont limitées : la révision du PPRL qui induit probablement l'augmentation des secteurs soumis à l'aléa submersion, inondation, érosion.

A ce titre :

E : Les orientations du PLU visent à répondre aux besoins en logements permanents sur l'île de Noirmoutier et la commune de Noirmoutier-en-l'île en particulier, besoins qui peuvent être qualifiés d'intérêt général en vue de maintenir une population permanente et de répondre aux besoins d'actifs de l'île et d'éviter les déplacements quotidiens avec le continent. Ainsi, l'OAP intègre un principe prescriptif de prescrire 100% de logements locatifs sociaux dans son périmètre.

En ce sens, la mise en compatibilité du PLU constitue une incidence positive sur le milieu humain.

5.2 Le milieu physique

• La consommation foncière

Les enjeux pour le PLU portent sur **l'imperméabilisation des sols** qui conduit au prélèvement de terres de culture de pomme de terre d'une superficie d'environ 0.59 ha.

A ce titre :

E : Les incidences directes négatives sur l'économie agricole sont très limitées en lien avec le statut d'exploitation sous forme de bail précaire et l'affichage en 2AU du secteur depuis 2013. A noter que l'articulation entre un futur projet d'aménagement et la gestion des cultures fait l'objet d'une concertation étroite entre la commune et les exploitants concernés.

E : Les orientations du PLU visent une densité minimum de logements de 38 logts/ha s'inscrivant ainsi dans une logique de sobriété foncière. Elles conduisent à l'absence de consommation d'ENAF du fait de la situation en enveloppe urbaine du secteur.

E : L'évitement conduit à maintenir un secteur 2AUh sur le foncier non maîtrisé par la commune dont l'usage agricole (culture de la pomme de terre) n'est pas remis en cause par la présente procédure. La proximité de zones habitées étant déjà existante, l'adaptation des pratiques agricoles (zone de non traitement notamment) est inchangée.

En ce sens, aucune mesure compensatoire concernant l'économie agricole et la consommation d'ENAF ne sont à prévoir pour la mise en compatibilité du PLU.

- **Le cycle de l'eau**

La pression sur la disponibilité de la **ressource en eau**, en particulier en eau potable est un enjeu majeur à l'échelle de la Vendée et de l'île de Noirmoutier.

Il n'existe pas de cours d'eau aux abords du site qui s'inscrit dans un espace urbanisé. Toutefois, l'imperméabilisation est susceptible d'avoir des incidences sur la **gestion des eaux pluviales** du secteur, avec aggravation potentielle en lien avec les risques submersion, inondation, érosion.

La construction de 22 nouveaux logements minimum (soit 38 habitants minimum) sont donc susceptibles d'avoir des incidences directes négatives sur **le cycle de l'eau** (la disponibilité en eau potable, le traitement des eaux usées et des eaux pluviales), même si cela reste très limité à l'échelle du poids de population généré par l'évolution réglementaire.

A ce titre :

E : 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.

R : la gestion des eaux pluviales devra prévoir des noues d'infiltration et 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.

C : Alimentation de la zone humide : La gestion des eaux pluviales sera conçue de manière à favoriser l'alimentation en eau de la zone humide.

R : La qualité de la viabilisation du site sera mise en œuvre de sorte à éviter les fuites de réseau eau potable et eaux usées sur le long terme.

R : les plantations prévues pour les espaces publics et celles à prévoir dans les espaces privatifs devront être économes en eau.

R : La réutilisation des eaux pluviales sera favorisée.

5.3 La zone NATURA 2000

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 forêt de Monts ».

Le site intensément cultivé ne présente pas de potentialité favorable à la faune ou à la flore, bien qu'il présente un caractère humide mais uniquement sous l'angle pédologique.

Les nouvelles orientations du PLU sont susceptibles d'avoir des incidences indirectes sur le site NATURA 2000 via la gestion du cycle de l'eau (eaux usées, eaux pluviales).

A ce titre :

R : Les mesures de réduction supplémentaires traduites dans l'OAP sectorielle en vue de la maîtrise des risques sur la ressource en eau présentées ci-dessus sont destinées également à répondre aux enjeux relatifs à la réduction des incidences notables prévisibles sur le site NATURA 2000 riverain.

Ainsi, il peut être conclu que les nouvelles orientations du PLU n'ont pas d'incidence notable négative prévisible sur le site NATURA 2000 « Marais breton, Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et forêt de Monts »

5.4 Les milieux naturels

- **La prise en compte des zones humides**

Les investigations de terrain menées le 5 février 2024 et le 2 décembre 2024 par une écologue botaniste et pédologue ont mis en évidence l'absence d'enjeux faunistique et floristique.

Une surface de 4826 m², soit près de 45 % de l'aire d'étude (10 510 m²) correspond à des zones humides pédologiques et constituent donc un enjeu fort.

A ce titre :

E : 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 classé en 1AUh, que la partie nord située en dehors des zones humides prospectées et l'emprise de la voie d'accès. En outre, les zones humides identifiées et maintenues seront repérées sur le règlement graphique.

R : Toutefois, un évitement total n'est pas envisageable dans la mesure où l'accès au site ne peut s'effectuer que par la rue des Fontenelles au sud, la petite voie en impasse en limite nord-est étant privée. A ce titre, le choix de maintenir la voie d'accès entre les 2 maisons existantes en front de rue, et non en le décalant plus à l'ouest se justifie par une emprise réduite au maximum et un enclavement limité de la zone humide à l'est de la voie.

C : L'OAP intègre comme élément prescriptif la « *prise en compte de la zone humide en phase opérationnelle, selon la démarche « éviter-réduire-compenser »* ». Cet élément vise à concilier à la fois le choix du moindre impact dans une logique d'incidences cumulées avec le positionnement de la voie d'accès et la pleine intégration des enjeux écologiques au titre de la phase opérationnelle. Cette disposition pointe explicitement la nécessité de mettre en œuvre une démarche claire en la matière au stade du projet.

C+ : L'OAP intègre comme élément prescriptif des plantations associées au maintien de surfaces perméables dans les limites de la zone 1AUh. Les espèces utilisées en plantations viendront renforcer la biodiversité locale sachant que les parcelles concernées ont aujourd'hui exclusivement un usage de production de pommes de terre.

5.5 Les paysages

L'opération génère le recul de la limite de l'urbanisation : le traitement de ses lisières avec le reliquat agricole revêt un enjeu particulier pour garantir un paysage qualitatif. De même, la transition avec les murs de clôture du point de vue des futurs riverains doit être assurée.

A ce titre :

R : L'OAP intègre comme éléments prescriptifs des principes d'intégration paysagère relatifs à l'organisation générale du site pour créer une ambiance urbaine qualitative à travers des préconisations concernant les implantations des constructions, le traitement des espaces extérieurs publics, les clôtures, les transitions avec les espaces non bâtis et les murs de clôtures de grande hauteur existants...

5.6 Risques et nuisances

La parcelle s'inscrit dans une situation favorable aux déplacements doux et actifs (à 15 minutes à pied des équipements du centre bourg de Noirmoutier). De plus, le projet est tenu à un nombre maximum de places de stationnements du fait de sa vocation de logements locatifs sociaux.

La parcelle est située à une cote globalement supérieure à 6 m NGF (nivellement général de la France) permettant de considérer qu'elle n'est pas exposée au risque submersion, inondation, érosion défini par le PPRL en vigueur et qu'elle se situe au-dessus d'un aléa prenant en compte l'augmentation du niveau de l'eau à 100 ans (soit 5.20 m NGF selon les études en cours de révision du PPRL).

Toutefois, bien que le risque de ruissellement soit inexistant, le projet ne doit pas aggraver la situation des secteurs qui se situent à son aval. Or, l'artificialisation du site contribue à la réduction de la capacité de captation du carbone du territoire et à l'émergence de nouveaux îlots de chaleur avec les espaces goudronnés.

A ce titre :

E : Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales visent à maîtriser le risque d'inondation pluviale.

R : L'OAP intègre comme éléments prescriptifs en vue de réduire les **émissions de GES** des principes de continuités douces. Pour mémoire, le règlement écrit prévoit également des dispositions en vue de faciliter le stationnement des vélos.

La végétalisation du site et les noues maintiendront une capacité d'absorption du carbone sur site.

5.7 Synthèse de la démarche « Eviter-Réduire-Compenser » mise en œuvre dans le PLU

La démarche « ERC » conduit à la mise en place d'une OAP adaptée et aux évolutions des superficies du règlement graphique suivantes :

- 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. Le règlement écrit reste applicable. Pour mémoire, les dispositions applicables à la zone 1AU sont situées page 102 et suivantes du règlement écrit et celles relatives à la zone N page 132 et suivantes.
- En outre, 0.45 ha correspondant aux zones humides inventoriées et non affectées par le projet font l'objet d'un tramage spécifique tel que prévu dans les dispositions générales du PLU (règlement écrit page 7).

Thématique	Enjeux	Caractéristiques des incidences prévisibles	Modalités de prise en compte dans le PLU
Milieu humain	Répondre aux besoins en logements permanents	Incidence positive	E : OAP : 100% de la programmation en logements sera dédiée à des logements locatifs sociaux
Milieu physique/ Occupation du sol /Consommation d'espace	Prélèvement de terres dédiées à la culture de pomme de terre d'une superficie d'environ 06 ha. Absence de consommation d'ENAF du fait de la situation en enveloppe urbaine du secteur	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	E : la mise en compatibilité porte sur les parcelles en bail agricole précaire. E : OAP : une densité minimum de 38 logements par hectare dans une logique de sobriété foncière E : maintien de la zone 2AUh et de son usage agricole sur la partie non maîtrisée par la commune.
Milieu physique/ Hydrographie	Disponibilité de la ressource en eau Absence d'enjeu car absence de cours d'eau Gestion du pluvial (à préciser)	Incidences limitées à l'échelle du projet	E : cf le règlement écrit qui encadre le raccordement aux réseaux eaux usées, et prescrit l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sauf conditions.
NATURA 2000 et Milieux naturels & biodiversité	Présence d'une zone humide pédologique sur 4826m ² (45% de la parcelle)	Démarche ERC à mettre en œuvre en raison de la présence d'une zone humide.	E : Evitement mené d'emblée, réduisant l'emprise du projet à la partie hors zone humide, excepté sur l'accès à la zone. R : positionnement de l'accès dans une logique de moindre impact

Thématique	Enjeux	Caractéristiques des incidences prévisibles	Modalités de prise en compte dans le PLU
		Impact résiduel en lien avec la création d'un accès au projet depuis la rue des Fontenelles	C : l'OAP rappelle la nécessité de la démarche ERC du fait de la présence de la zone humide C+ : l'OAP intègre des prescriptions relatives aux plantations à réaliser qui sont favorables à la biodiversité
Paysages	Proximité du SPR mais absence de co-visibilité S'inscrire dans le tissu urbain existant	Extension de la lisière urbaine Intégration de l'intensification urbaine	R : L'OAP prescrit des modalités d'intégration paysagère de l'opération d'aménagement
Risques, nuisances et santé humaine	Réduire les émissions de GES La cote moyenne du terrain est supérieure à la cote de référence du PPRL + 100 ans : absence d'enjeux directs	Limiter les émissions de GES et la création d'ilots de chaleur Gérer les eaux pluviales	E : cf. la gestion des eaux pluviales R : le développement des mobilités douces est favorable à une limitation des GES et la végétalisation du site favorisera la captation du carbone.