



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
Fax : 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES
5 BD Ampère
44470 Carquefou
Tél. : 02 40 94 92 40
Fax : 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr

**G-AVIS MRAE sur la procédure d'urbanisme
et Mémoire en réponse de la CCIN**



Table des matières

1 - Avis de la MRAe	3
2 – Mémoire en réponse.....	17

1 - Avis de la MRAe



Mission régionale d'autorité environnementale
PAYS DE LA LOIRE

Avis délibéré
sur le projet de mise en compatibilité
du plan local d'urbanisme (PLU) de Noirmoutier-en-l'Île (85)
par déclaration de projet sur le secteur des Fontenelles

N° PDL 005446 / A PP

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La MRAe Pays de la Loire a délibéré par échanges dématérialisés, comme convenu en séance collégiale du 1er décembre 2025, sur l'avis relatif au projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Noirmoutier-en-l'Île (85) par déclaration de projet sur le secteur des Fontenelles.

En application du règlement intérieur de la MRAe, chacun des membres délibérants atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis. Ont ainsi délibéré sur cet avis Bernard Abrial et Daniel Fauvre.

* *

La MRAe Pays de la Loire a été saisie pour avis par la communauté de communes de l'île de Noirmoutier, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 11 septembre 2025 par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des Pays de la Loire.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 122-17 du code de l'environnement relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 122-7 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 122-21 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la DREAL a consulté par courrier du 12 septembre 2025 l'agence régionale de santé de la Vendée.

En outre, la DREAL a consulté par mail du même jour le directeur départemental des territoires de la Vendée.

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

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

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

Le présent avis est publié sur le [site des MRAe](#). Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

Avis

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

Les textes réglementaires prévoient que certains documents d'urbanisme et leurs procédures d'évolution relèvent de la procédure d'évaluation environnementale. C'est le cas du projet de mise en compatibilité du PLU de Noirmoutier-en-l'Île par déclaration de projet.

Le présent avis est produit sur la base des quatre documents dont la MRAe a été saisie dans leur version de septembre 2025 transmise par la collectivité : notice d'intérêt général, évaluation environnementale, évolution des pièces réglementaires, résumé non technique.

1. Contexte, présentation du territoire, du projet de mise en compatibilité du PLU et de ses principaux enjeux environnementaux

1.1 - Contexte et présentation du territoire

La commune de Noirmoutier-en-l'Île est située en partie nord de l'île de Noirmoutier et séparée du reste de l'île par des marais salants. Elle est accessible depuis la RD 948 qui relie l'île et le continent par un pont. La commune compte en 2022 une population permanente de 4502 habitants, en baisse par rapport à 2015 où celle-ci était de 4666 habitants (données Insee). La moitié de la population permanente y a plus de 60 ans. Les résidences secondaires représentent près de 69% du parc de logements de la commune.

La commune est dotée d'un PLU approuvé le 19 mars 2013 et située dans le périmètre du Scot nord-ouest vendéen exécutoire depuis 2021. 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, parallèlement à l'élaboration d'un projet de PLUi.

D'une superficie de 19,97 km², le territoire communal alterne principalement des paysages de plaine agricole, de boisements et des milieux humides. Il est soumis à l'application de la loi Littoral et concerné par plusieurs périmètres d'inventaire ou de protection réglementaire du patrimoine naturel et paysager, notamment : les sites classés « Partie domaniale du bois de la Chaize » et « Bois de la Blanche », le site inscrit des « Ensemble formé par la plage de Luzeronde », la réserve naturelle nationale des marais de Müllembourg, plusieurs zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique - Znieff de type I et II, les sites Natura 2000 « Estuaire de la Loire(sud) - Baie de Bourgneuf » (directives habitats et oiseaux) et « Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts » (directives habitats et oiseaux), lequel constitue une zone humide d'importance nationale¹.

1 Secteur d'application de la convention Ramsar en pays de la Loire : FR7200046 « Marais breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts ».

L'île est couverte depuis 2015 par un plan de prévention des risques littoraux (PPRL), en cours de révision, notamment pour prendre en compte les effets prévisibles du changement climatique, le PPRL actuel présentant la particularité, par rapport aux autres PPRL de la région, de ne pas avoir pris en compte l'aléa de submersion marine à l'horizon 2100.

1.2 - Présentation du projet de mise en compatibilité du PLU

Le projet consiste à ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone d'urbanisation future 2AUh de 1,7 ha des Fontenelles, actuellement intégralement couverte par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Fontenelle » à vocation d'habitat. Cette OAP existante sera supprimée. Six mille mètres carrés seront classés en zone 1AUh, y compris l'emprise nécessaire à sa desserte automobile depuis la rue des Fontenelles, comprenant environ 300 m² de zones humides. Quatre mille cinq cents mètres carrés de zones humides inventoriées et non comprises dans l'opération de logements seront classés en N et couverts par la mesure de protection des zones humides pré-existante dans le règlement écrit du PLU en vigueur en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Une OAP sera créée sur le nouveau secteur 1AUh et le reliquat situé en secteur 2AUh fera l'objet d'une OAP lors de son ouverture à l'urbanisation.

L'OAP modifiée prévoit un programme de logements de tailles diversifiées à destination des jeunes actifs et des familles, avec une densité minimum de 38 logements par hectare dans une logique de sobriété foncière.

La commune prévoit de recourir à un promoteur ou à un opérateur privé et de mettre le terrain à sa disposition par le biais d'un bail emphytéotique d'une durée de 35 à 55 années, conclu à l'euro symbolique.

La notice d'intérêt général indique que la modification du PLU vise à permettre une opération d'aménagement de logements locatifs sociaux et le résumé non technique mentionne : « *L'OAP intègre un principe de prescrire 100% de logements locatifs sociaux dans son périmètre* ». Les autres pièces du dossier font état 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* ». Ces incohérences méritent d'être corrigées et la nature de l'opération clarifiée.

1.3 - Principaux enjeux environnementaux du projet de mise en compatibilité du PLU de Noirmoutier-en-l'Île par déclaration de projet sur le secteur des Fontenelles identifiés par la MRAe

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du plan d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les enjeux environnementaux du projet de mise en compatibilité du PLU de Noirmoutier-en-l'Île par déclaration de projet sur le secteur des Fontenelles identifiés comme principaux par la MRAe sont :

- la consommation d'espaces et l'artificialisation des sols,
- la zone humide,
- l'intégration paysagère,
- le risque de submersion.



Localisation du secteur concerné par les futures zones 1AUH et N
(l'évolution projetée du PLU concerne en fait toute la zone 2AUh actuelle, matérialisée ci-dessous)



Extrait du plan de zonage avant/après mise en compatibilité du PLU

2. Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport environnemental

2.1 - Choix du parti retenu notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement et des solutions de substitution raisonnables

La démarche d'explication des choix part du constat que la constante augmentation du nombre de résidences secondaires couplée à une baisse de production de logements ne permet pas de répondre à la demande de résidences principales et appelle donc une intervention publique pour satisfaire un objectif de mixité sociale, mis à mal par le fonctionnement du marché immobilier sur la commune, qui limite également fortement la vacance.

Il est ensuite expliqué comment la commune a procédé à l'évaluation de ses capacités de densification et de ses ressources foncières. Un effort de restitution et d'illustration cartographique des différentes étapes est à saluer, mais qui pourrait être complété sur certains points : pour la phase « densification de l'enveloppe urbaine », le diagnostic foncier exclut des parcelles en zones U et AU mais à enjeu agricole en effectuant un renvoi vers un diagnostic agricole, cependant non joint, et le détail par site des motifs pour lesquels ces parcelles sont estimées non exploitables n'est pas fourni. Le dossier indique que les résultats de cette analyse figurent dans les pages suivantes, intégrant les justifications pour chaque gisement et leur repérage cartographique. Cependant, les numéros des sites figurant dans le tableau ne sont pas reportés sur la carte, ce qui serait nécessaire pour croiser les informations.

Il est indiqué dans le dossier que le « potentiel pratique » des capacités d'urbanisation est de l'ordre de 200 logements pour la commune de Noirmoutier-en-l'Île (évalué sur l'année 2024 et qui sera probablement revu à la baisse dans le cadre de la révision du PPRL en cours) soit l'équivalent de quatre années de constructions nouvelles (selon les objectifs du PLH) mais sans fléchage vers le logement permanent et accessible et que le PLU ne prévoit aucune disposition en ce sens sous forme d'OAP, de « servitude de mixité sociale » ou de régulation des meublés de tourisme, par exemple, telles que rendues possibles par le code de l'urbanisme.

Dans le même souci de sensibiliser la population à la possibilité de mobiliser un ensemble d'outils permettant d'augmenter la production de résidences principales, le PLU gagnerait à mobiliser les dispositions du nouvel article L. 151-14-1 du code de l'urbanisme issu de la loi Le Meur n°2024-1039 du 19 novembre 2024 qui dispose que le règlement des PLU(i) peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont exclusivement à usage de résidence principale.

Au regard de l'analyse ci-dessus, la MRAe recommande :

- **d'apporter des précisions à l'évaluation des capacités de densification et des ressources foncières de la commune (diagnostic agricole évoqué, localisation cartographique des gisements...),**
- **de combiner dans le PLU, puis dans le cadre du futur PLUi, l'ensemble des outils permettant d'escompter une réduction notable de la part de résidences secondaires, notamment le nouvel article L. 151-14-1 du code de l'urbanisme issu de la loi Le Meur qui permet de délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont exclusivement à usage de résidence principale.**

2.2 - Dispositif de suivi des effets du projet de mise en compatibilité du PLU sur l'environnement

Quatre catégories d'indicateurs de suivi sont présentées. Les thématiques retenues sont cohérentes avec les enjeux mis en évidence dans le dossier : habitat (densité et typologie de logements T1-T2-T3-T4) ; linéaire de liaisons douces créé (site propre/voie partagées) ; gestion des eaux pluviales et maîtrise de l'artificialisation (part de surface maintenue perméable et imperméabilisée) ; démarche « ERC » sur les zones humides (surfaces de zones humides impactées et surfaces restaurées en compensation).

Cependant, il manque la formalisation d'objectifs chiffrés afin de rendre ces indicateurs opérationnels. De plus, s'agissant des zones humides, il n'est pas adapté de prévoir que la source du suivi soit un dossier d'autorisation environnementale, ce qui exclut de fait du suivi opéré toutes les destructions de zones humides par des projets n'entrant pas dans le champ de cette procédure d'autorisation.

Au regard de l'analyse ci-dessus, la MRAe recommande de compléter les indicateurs de suivi par des objectifs chiffrés et la source du suivi prévu concernant les zones humides.

2.3 - Résumé non technique

La pièce dénommée « résumé non technique » est claire mais relativement peu synthétique (27 pages alors que l'évaluation environnementale en comporte seulement 41) et nécessitera d'être amendée en fonction des réponses et compléments apportés suite aux recommandations formulées dans le présent avis.

3. Prise en compte de l'environnement par le projet de mise en compatibilité du PLU

3.1 - Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Le dossier de mise en compatibilité rappelle que la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets² vise l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050 et requiert pour la décennie 2021-2030 une consommation totale d'espace à l'échelle nationale inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédentes.

Le conseil régional des Pays de la Loire n'a pas conduit à son terme - avant la date butoir du 22 novembre 2024 fixée par la loi - la territorialisation de l'objectif de réduction de moitié de la consommation d'espace en région pour la décennie 2021-2030, qui lui permettait de moduler la réduction attendue, en fonction des secteurs géographiques, dans le respect de l'enveloppe régionale. Pour cette raison, tous les Scot doivent désormais se conformer à la loi (au lieu d'être simplement compatibles avec le Sradet sur ce point) en intégrant à leur niveau d'ici le 22 février 2027 cet objectif de réduction de moitié de la consommation d'espace. A défaut, la loi prévoit, après cette échéance, un gel des ouvertures à l'urbanisation dans le périmètre des Scot n'ayant pas conduit cet exercice.

Le dossier de mise en compatibilité établi pour la communauté de communes cherche à déterminer si la commune de Noirmoutier s'inscrit à son échelle dans l'objectif de réduction par deux fixé par la loi pour la période du 1^{er} janvier 2021 au 1^{er} janvier 2031, afin de montrer que l'ouverture à

² Loi du 22 août 2021 (pour ses articles 191 et suivants), modifiée par la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux.

l'urbanisation en 1AUh projetée aux Fontenelles n'est pas de nature à compromettre l'atteinte de cet objectif et que la commune conserve des marges de manœuvre jusqu'à la fin de la décennie.

Cependant, l'analyse appelle certains ajustements.

Le dossier fonde son analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (Enaf) intervenue sur la période 2011-2020 sur les données du portail national de l'artificialisation et du site « mon diagartif », à savoir 26,1 ha pour 2011-2020 mais évalue la consommation intervenue à partir du 1^{er} janvier 2021 en se fondant sur une autre source de données, à savoir les permis de construire délivrés en 2021, 2022 et 2023, ce qui n'est pas nécessairement représentatif de la consommation effective intervenue sur cette période (qui peut par exemple inclure la mise en œuvre de permis délivrés en 2020 et d'éventuels aménagements d'équipements) et non exhaustif puisque le calcul n'intègre pas la consommation intervenue en 2024 et 2025. Le dossier de mise en compatibilité comptabilise ainsi 5.56 ha de permis délivrés sur ces 3 années hors de l'enveloppe urbaine et conclut que l'opération projetée n'est pas susceptible de remettre en cause l'objectif de réduction de la consommation d'Enaf introduit par la loi Climat & Résilience. A noter cependant que, selon le portail national, 4,95 ha ont été effectivement consommés en 3 ans, chiffrage compatible avec celui présenté au dossier. Cela représente un rythme moyen de consommation supérieur à l'objectif de ne pas dépasser 13 ha en dix ans et appelle donc à la vigilance, au-delà de l'opération concernée par la procédure de mise en compatibilité du PLU.

Le fait que la commune projette d'ouvrir à l'urbanisation une vaste dent creuse permettant une densification de l'enveloppe urbaine plutôt que d'avoir recours à son extension est positif. Cependant, il n'est pas adapté de considérer que seules les extensions de l'enveloppe urbaine consomment des Enaf et que la parcelle concernée par le projet d'ouverture à l'urbanisation, parce qu'elle se localise au sein de l'enveloppe urbaine, n'est pas considérée comme un Enaf et son aménagement comme non constitutif de consommation d'espaces : cela est fonction de l'occupation effective (au cas présent, il s'agit actuellement d'une parcelle à usage agricole) et du régime foncier du parcellaire, et non de sa seule localisation ou de son zonage dans le PLU.

Au regard de l'analyse ci-dessus, la MRAe recommande :

- ***d'utiliser la même source de données, issues du portail national de l'artificialisation et du site « mon diagartif », pour comparer la consommation de la décennie passée et le rythme de la décennie en cours,***
- ***de considérer que le secteur objet de la présente évolution du PLU est bien un espace naturel, agricole et forestier (Enaf) à prendre en compte dans la comptabilisation de la consommation d'Enaf à venir.***

3.2 - Préservation des patrimoines naturel et bâti

3.2.1 Milieux naturels et biodiversité

La zone 2AUh objet de la mise en compatibilité du PLU est située à 500 m environ du site Natura 2000 « Marais breton, Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et forêt de Monts ». Elle est presque intégralement entourée d'habitations et de leurs jardins clos de palissades en béton. Elle est actuellement exploitée en culture intensive de pommes de terre, ce qui y limite nécessairement l'expression d'enjeux naturalistes mais ne justifie pas le qualificatif de « site entièrement artificialisé » utilisé dans le dossier.

La collectivité indique y avoir fait réaliser une étude de potentialités faune-flore-habitats. Cependant, les faiblesses méthodologiques de l'étude annexée au dossier limitent fortement son apport en matière de connaissances utiles à l'évitement et la réduction d'impacts éventuels d'un

aménagement sur des enjeux naturalistes potentiels, ainsi qu'à la définition de conditions propices à l'expression de ces derniers dans le cadre d'une future gestion écologique de la zone humide.

L'annexe indique que seules des espèces protégées, menacées ou indicatrices de Znieff ont été recherchées. Il n'a pas été effectué, autrement, de recensement de la faune et de la flore. L'étude a porté sur les futures zones 1AUh et N comprises dans l'actuelle zone 2AUh, à l'exclusion du reste de la zone et de ses abords immédiats. Elle a été initiée le 5 février 2024, date à laquelle le constat que la parcelle était entièrement bâchée a conduit le bureau d'études à reprogrammer un passage ultérieur, réalisé le 2 décembre 2024 (date à laquelle nombre d'espèces sont également soit sous forme végétative, soit non présentes ou moins aisément repérables). L'étude conclut que l'unique habitat recensé (82.1 champs intensément cultivés) ne possède pas de valeur patrimoniale particulière, que les marges de la parcelle légèrement enherbées présentent a priori une diversité floristique très faible et que l'aire d'étude ne présente aucun enjeu pour la faune. Aucune évaluation des potentialités dans l'hypothèse d'un arrêt des cultures au profit d'une gestion écologique n'a été effectuée. Ainsi, quand bien même l'occupation actuelle du sol réduit fortement l'expression d'enjeux naturalistes, l'étude réalisée constitue une occasion manquée d'évaluer les potentialités.

Au regard de l'analyse ci-dessus, la MRae recommande de diligenter des prospections naturalistes en période favorable et de procéder à une réelle évaluation des potentialités de la zone 2AUh dans son ensemble.

Le dossier conclut que les évolutions envisagées n'auront aucune incidence sur les sites Natura 2000 compte tenu de l'absence de lien fonctionnel et des mesures de gestion des eaux usées et pluviales du projet. Cette conclusion est vraisemblable sous réserve des précisions sollicitées ci-dessous sur ces deux thématiques.

3.2.2 Zones humides et milieux aquatiques

Le périmètre de la zone 2AUh objet de la mise en compatibilité est identifié comme zone humide potentielle dans la pré-localisation nationale des milieux humides de 2023 mise à disposition sur le site internet du réseau partenarial des données sur les zones humides (<https://sig.reseau-zones-humides.org/>).

En l'absence d'expression de la flore, la zone humide a été délimitée par sondages pédologiques, mettant en évidence que les zones humides totalisent une surface³ de 4826 m² sur les 10 510 m² de l'aire d'étude (dont 300 m² au sein de la future zone 1AUh) qui sera couverte par une nouvelle OAP et la future zone N. Dans la partie nord, du fait de refus de tarière avant 50 cm, les sondages ne sont pas indicateurs de zone humide au sens réglementaire malgré des traces d'hydromorphie marquées.

La partie restant classée 2AUh à l'issue de la mise en compatibilité n'a pas été prospectée, alors qu'au vu des cartes et de la topographie, il est très peu probable que la zone humide recensée s'arrête à la limite parcellaire et il serait plus cohérent de définir des mesures d'évitement et de réduction d'impacts ainsi que de protection de la zone humide à cette échelle globale que d'appréhender les secteurs est et ouest de la zone 2AUh de manière non coordonnée.

La gestion des eaux pluviales sera conçue de manière à favoriser l'alimentation en eau de la zone humide. Il est indiqué dans le projet d'OAP que la prise en compte de la zone humide de 300m² incluse dans le périmètre de cette dernière et les mesures de protection et de compensation devront être prévues en phase opérationnelle, selon la démarche « éviter-réduire-compenser », ce qui apparaît peu réaliste étant donné que ces 300 m² constituent le tracé de la future voie d'accès aux logements. De plus, la partie de la zone humide située à l'est de la voirie sera alors coupée du reste de

3 L'annexe mentionne 6 865 m² de zone humide en page 19. Une mise en cohérence des indications est donc à effectuer.

la zone humide. Le sujet de l'alimentation de cette partie de la zone humide se pose donc entièrement.

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone N du PLU et la teneur de la mesure de protection des zones humides pré-existante dans le règlement écrit du PLU en vigueur ne sont pas rappelées, ce qui ne garantit pas qu'elles sont suffisamment protectrices. Le devenir de la zone humide comprise dans la future zone N ne semble pas clairement établi à ce stade (le dossier évoque une éventuelle restauration). La collectivité pourrait par exemple l'encadrer par le biais d'une OAP complémentaire, voire de mettre en place une obligation réelle environnementale⁴.

Au regard de l'analyse ci-dessus, la MRAe recommande :

- **de délimiter la zone humide sur l'ensemble de l'actuelle zone 2AUh objet de la mise en compatibilité du PLU et de définir des mesures d'évitement et de réduction d'impacts, ainsi que de protection de la zone humide, à cette échelle globale,**
- **d'expliquer comment la commune entend éviter et réduire les impacts sur les 300 m² de zones humides qui ne seront pas protégés dans le PLU ainsi que sur la partie est de la zone humide et de préciser dans le cadre de quelle procédure seront définies les mesures annoncées, si le projet n'entre pas dans le champ de la loi sur l'eau,**
- **de rappeler les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone N du PLU et dans la mesure de protection des zones humides pré-existante dans le règlement écrit du PLU en vigueur, en vue de conforter si utile la protection annoncée de la zone humide par des mesures complémentaires (OAP par exemple).**

3.2.3 Paysages et patrimoine

Le secteur objet de la mise en compatibilité est situé en continuité d'un secteur urbanisé compris dans le site patrimonial remarquable existant sur la commune. Les modalités d'aménagement et le gabarit des futures constructions de type R et R+1 encadrées par le projet d'OAP ne paraissent pas de nature à porter atteinte au paysage.

3.3 - Eaux pluviales et usées

3.3.1 Eaux usées

Le site d'étude est raccordé au réseau d'eaux usées. Le dossier indique que la station de la Salaisière présente une capacité de 37 617 équivalents habitants hors lagunage de secours d'une capacité de 13 500 équivalents habitants, qu'elle dispose, sans plus de précision, 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, que la capacité épuratoire totale est donc de l'ordre de 67 500 équivalents habitants et qu'en 2022, 100% des analyses sur les rejets étaient conformes. Sur ces bases, il est affirmé que la capacité de traitement des eaux usées est apte à accueillir un projet de logements sur le site.

Cependant, au vu du portail national de l'assainissement, cette station d'épuration était en non conformité (réglementaire et en performance) au 31/12/2023, donnée la plus récente actuellement disponible sur ce portail.

⁴ Inscrite dans un contrat, elle autorise le propriétaire d'un bien foncier ou immobilier de mettre en place une protection environnementale attachée à son bien pour une durée pouvant aller jusqu'à 99 ans. Cette protection vise le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de services écosystémiques. Attachées au bien, les ORE perdurent même en cas de changement de propriétaire.

Cette situation devrait conduire la collectivité à exposer les causes des non-conformités observées et les mesures de remédiation mises en œuvre ou projetées et à quelle échéance, voire conditionner le projet d'ouverture à l'urbanisation à la réalisation effective des travaux de mise en conformité.

Au regard de l'analyse ci-dessus, la MRAe recommande de démontrer la capacité de la station d'épuration à traiter les effluents nouvellement générés, en exposant les causes des non-conformités observées et les mesures de remédiation mises en œuvre ou projetées et leur échéance.

3.3.2 Eaux pluviales

Le site d'étude est desservi par le réseau d'eaux pluviales. La MRAe rappelle que les documents cadres (Sdage et PGRI 2022-2027) invitent les collectivités à se doter de zonages d'assainissement des eaux pluviales au plus tard en 2026. Le dossier indique (sans fournir de calendrier prévisionnel) qu'un 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 et que 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.

En l'état des informations de la MRAe, la communauté de communes avait notamment identifié, dans une étude préliminaire de gestion des eaux pluviales⁵ intégrant un diagnostic détaillé par communes et par sous-bassins versants, la nécessité d'améliorer les réseaux relatifs aux eaux pluviales, d'aménager des ouvrages supplémentaires et de renforcer les ouvrages existants afin notamment de limiter les impacts dommageables des eaux de pluies non tamponnées en amont sur le milieu naturel récepteur, accentués lors des épisodes pluvieux importants, ainsi que sur les usages qui en dépendent. Cette étude indiquait que la réalisation des travaux incombait aux communes. Le dossier de mise en compatibilité n'évoque pas cette étude. Il devrait au moins, dans l'attente du nouveau schéma directeur d'assainissement pluvial, préciser si une partie des travaux projetés dans le cadre de l'étude de 2014 concernait le territoire de la commune de Noirmoutier et s'ils ont été mis en œuvre.

Sous cette réserve, la future OAP prévoit une gestion des eaux pluviales intégrée et à la source, avec des noues d'infiltration ainsi que des surfaces drainantes destinées à ralentir l'écoulement des eaux et à favoriser son infiltration (sur les aires de stationnement, des cheminements doux sans bordure notamment), des clôtures transparentes pour l'écoulement des eaux. Elle prévoit également que la réutilisation des eaux pluviales soit favorisée.

L'édiction d'une prescription selon laquelle la qualité de la viabilisation du site devra être soignée de façon à éviter les fuites de réseau eau potable et eaux usées sur le long terme surprend dans la mesure où elle laisse entendre que cela n'a pas à être le cas en l'absence d'OAP en ce sens.

Au regard de l'analyse ci-dessus, la MRAe recommande de préciser :

- ***si une partie des travaux projetés dans le cadre de l'étude préliminaire de gestion des eaux pluviales de 2014 concernait le territoire de la commune de Noirmoutier, s'ils ont été mis en œuvre ou non et pour quelles raisons,***
- ***l'articulation calendaire du schéma directeur d'assainissement pluvial et de l'opération motivant la mise en compatibilité du PLU.***

5 Etude préliminaire du schéma directeur des eaux pluviales de l'île de Noirmoutier (2014).

3.4 - Prise en compte des risques naturels

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme assigne un objectif de prévention des risques naturels aux PLU qui ont un rôle important à jouer à travers la définition de prescriptions cadrant les zones de développement de l'urbanisation et l'édiction de mesures de réduction de la vulnérabilité.

Le territoire de la commune est exposé notamment à des risques de submersion marine et couvert à ce titre par un plan de prévention des risques littoraux (PPRL) approuvé en 2015 et en cours de révision, notamment pour prendre en compte les effets prévisibles du changement climatique. Le PPRL actuel présente la particularité, par rapport aux autres PPRL de la région, de ne pas avoir pris en compte l'aléa de submersion marine 2100.

Bien que considéré comme non exposé au risque d'inondation dans le dossier départemental des risques majeurs, le territoire communal connaît aussi des épisodes ponctuels d'inondation par ruissellement d'eaux pluviales, non évoqués dans le dossier de mise en compatibilité du PLU.

Le dossier indique que la cote la plus basse du secteur objet de la mise en compatibilité se situe à 4.3 m NGF, à la limite sud-est du périmètre le long de la rue des Fontenelles, soit au-dessus de la cote de référence de 4 m NGF du PPRL en vigueur et que seule la partie nord dont la cote NGF moyenne se situe à environ 6 m NGF accueillera des constructions, sous réserve cependant de disposer d'une desserte principale sur la rue des Fontenelles. Le dossier de mise en compatibilité rappelle que la parcelle n'est pas exposée aux risques encadrés par le PPRL en vigueur. Il indique également 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. »

Cependant, aucun extrait des cartes provisoires d'aléas et des cotes de référence n'est joint au dossier. En l'état des informations dont dispose la MRAe, celles relatives à un événement de type Xynthia +100 cm diffusées aux élus début 2025 confirmaient que la partie sud est du secteur objet de la mise en compatibilité (correspondant à une petite partie de la zone humide recensée en partie basse) et la partie est de la rue adjacente (mais pas la partie de rue située face au reste de la zone 2AUh) seraient concernées par un aléa faible à moyen, y compris l'unique voie de desserte des futurs logements projetée entre deux habitations existantes, ce qui implique d'inclure dès maintenant ce facteur à la réflexion. Il serait donc souhaitable que le dossier de mise en compatibilité du PLU présente les extraits des cartes concernées et expose les mesures de gestion de crise habituellement mises en œuvre en cas de submersion de l'unique voie d'accès à un secteur d'habitation et clarifie le fait que le choix d'urbaniser le futur secteur 1AUh est fait en connaissance de cause, en justifiant le fait de ne pas privilégier directement un accès à toute la zone AUh depuis la partie de voie non submersible en l'état des études connues.

Au regard de l'analyse ci-dessus, la MRAe recommande :

- **de présenter les éléments connus (pour ce secteur) en l'état des études de révision du PPRL en cours et de tenir compte du fait que la partie sud du secteur objet de la mise en compatibilité et la rue adjacente seraient a priori concernées par un aléa de submersion faible à moyen ;**
- **d'exposer les mesures de gestion de crise habituellement mises en œuvre en cas de submersion de l'unique voie d'accès à un secteur d'habitation.**

3.5 - Nuisances et pollutions

Il est indiqué dans le dossier que le site d'étude n'est pas à l'origine de nuisances sonores et qu'il se situe dans une ambiance rurale, sans utilisation d'intrants pour la culture de pommes de terre compte tenu de l'enclavement du champ dans l'enveloppe urbaine. Il convient d'indiquer en complément s'il est concerné par d'autres types de nuisances (notamment, des nuisances olfactives

liées à la proximité non évoquée dans le dossier d'un bassin de lagunage de la station d'épuration de la Salaisière), la question étant aussi de savoir si les futurs logements et espaces verts seront exposées.

Au regard de l'analyse ci-dessus, la MRAe recommande d'indiquer si la proximité d'un bassin de lagunage de la station d'épuration de la Salaisière peut être source de nuisances olfactives sur le secteur objet de la mise en compatibilité du PLU.

3.6 - Contribution à l'atténuation et l'adaptation au changement climatique, énergie et mobilité

Le dossier relève que l'artificialisation du site contribue à la réduction de la capacité de captation du carbone du territoire, mais que le projet contribuera en contrepartie à réduire les déplacements carbonés, en permettant à de jeunes actifs de loger dans le bourg et d'emprunter des continuités douces. Le projet prévoit aussi une végétalisation du site et des noues pour amoindrir l'émergence de nouveaux îlots de chaleur et maintenir une capacité d'absorption du carbone sur site. Le dossier conclut que l'opération d'aménagement des Fontenelles s'inscrira dans la trajectoire définie par le PCAET d'adaptation de l'île de Noirmoutier au changement climatique.

Cependant, les mentions selon lesquelles le programme de logements visera la sobriété énergétique et les logements nouveaux intégreront dans leur conception le recours aux énergies renouvelables pour satisfaire les besoins ne semble pas traduit dans l'OAP projetée. Cela ne permet pas de savoir s'il s'agit d'une indication générique ou bien si la commune entend réellement imposer une obligation d'exemplarité énergétique intégrant des objectifs chiffrés plus exigeants que ceux de la RE2020 et des procédés de production d'énergies renouvelables.

Au regard de l'analyse ci-dessus, la MRAe recommande d'explicitier et de chiffrer, dans le projet d'OAP de la zone 1AUh, les attentes ou exigences en matière de sobriété énergétique et de recours aux énergies renouvelables.

4. Conclusion

Le projet de mise en compatibilité du PLU de Noirmoutier par déclaration de projet sur le secteur des Fontenelles répond à un objectif de réponse à des besoins de résidences principales et de mixité sociale, mis à mal par le fonctionnement du marché immobilier sur la commune.

Le dossier traite des différentes thématiques environnementales mais comporte des imprécisions qui appellent des compléments. La MRAe recommande en particulier :

- de combiner dès à présent (puis dans le cadre du futur PLUi) les outils permettant de favoriser la construction de résidences principales, notamment le nouvel article L. 151-14-1 du code de l'urbanisme issu de la loi Le Meur,
- de fiabiliser les données en matière de consommation d'espace sur la décennie en cours,
- de procéder à une réelle évaluation des potentialités naturalistes de la zone 2AUh dans son ensemble, indépendamment de l'occupation des sols actuelle,
- de définir des mesures d'évitement et de réduction d'impacts, ainsi que de protection de la zone humide, à cette échelle globale,
- de démontrer la capacité de la station d'épuration à traiter les effluents nouvellement générés, en exposant les causes des non-conformités observées et les mesures de remédiation mises en œuvre ou projetées et leur échéance,

- de clarifier l'articulation calendaire de la mise en œuvre de l'ancien et du nouveau schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales vis-à-vis de l'opération support de la mise en compatibilité du PLU,
- de tenir compte du fait que la partie sud du secteur objet de la mise en compatibilité et la rue adjacente seraient concernées par un aléa de submersion faible à moyen en l'état des études de révision du PPRL,
- d'explicitier et de chiffrer, dans le projet d'OAP de la zone 1AUh, les attentes ou exigences en matière de sobriété énergétique et de recours aux énergies renouvelables.

Nantes, le 11 décembre 2025
Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation

Signé

Daniel FAUVRE

2 – Mémoire en réponse

NB : l'OAP prévoit bien un programme entièrement dédié au logement locatif social.

2. Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport environnemental

2.1 - Choix du parti retenu notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement et des solutions de substitution raisonnables

Au regard de l'analyse ci-dessus, la MRAe recommande :

- *d'apporter des précisions à l'évaluation des capacités de densification et des ressources foncières de la commune (diagnostic agricole évoqué, localisation cartographique des gisements...),*

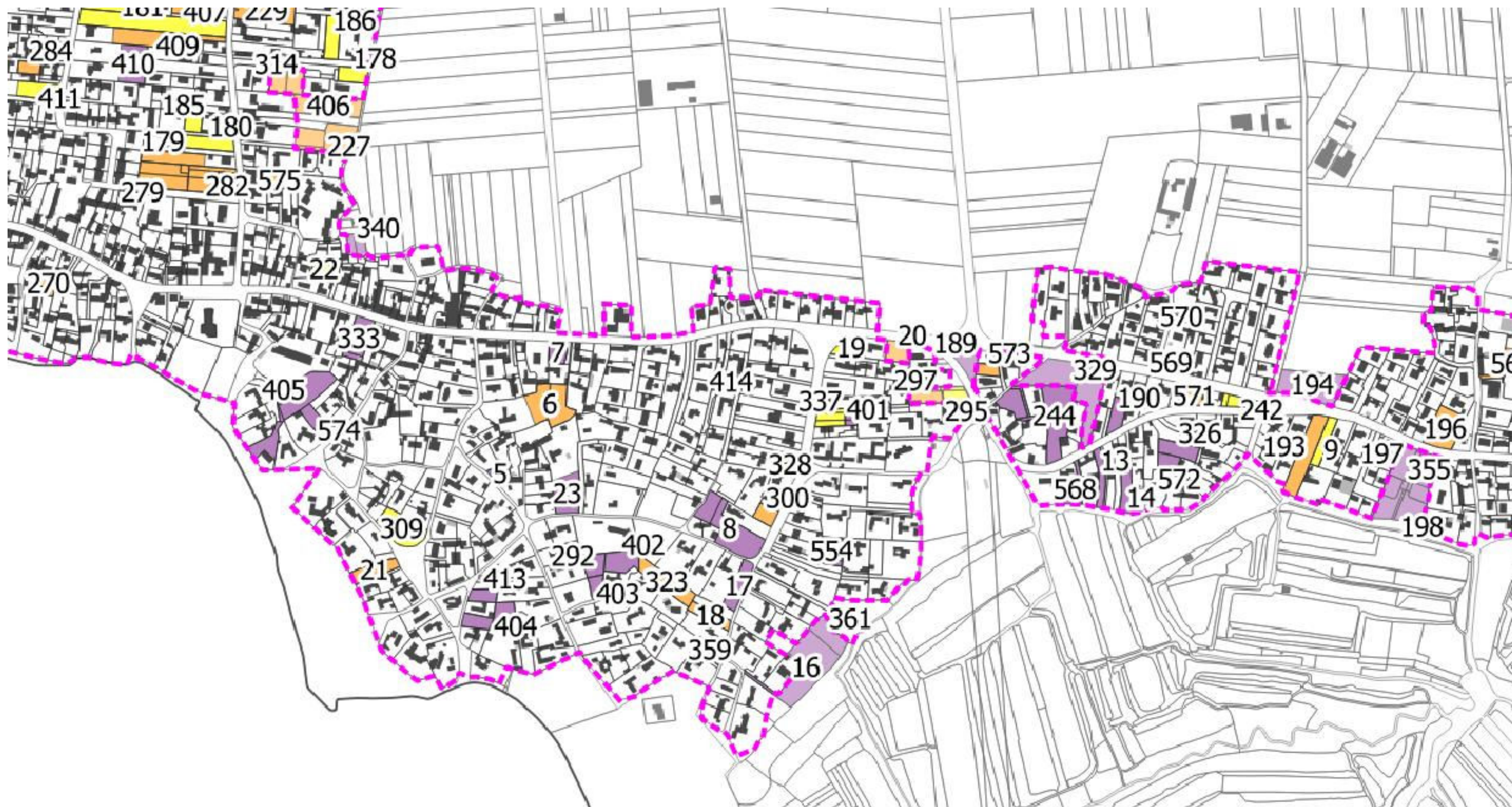
Le repérage des capacités de densification potentielles avant révision du PPRL est illustré ci-après.

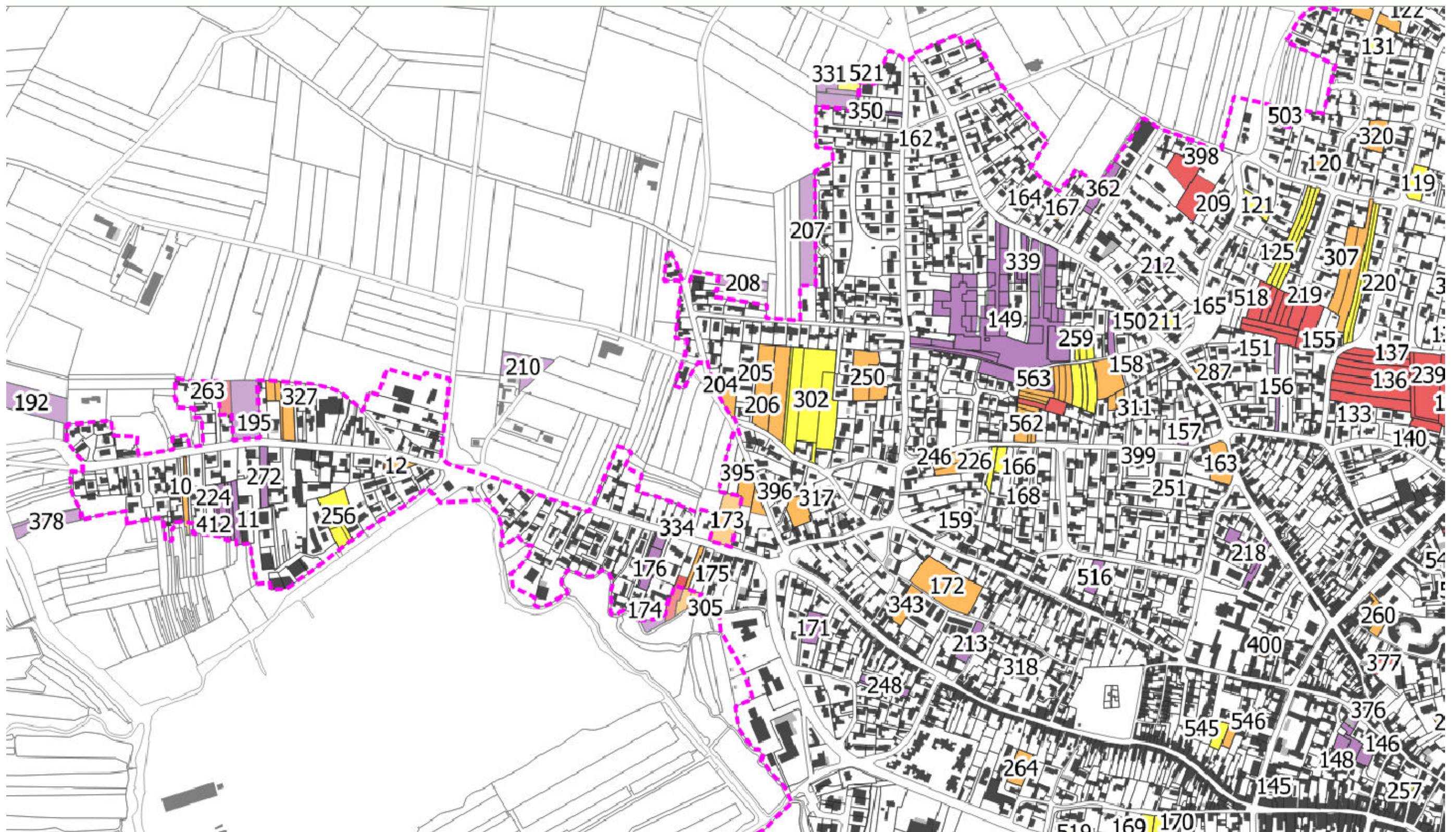
NOIRMOUTIER-EN-L'ÎLE (85)
GISEMENTS FONCIERS

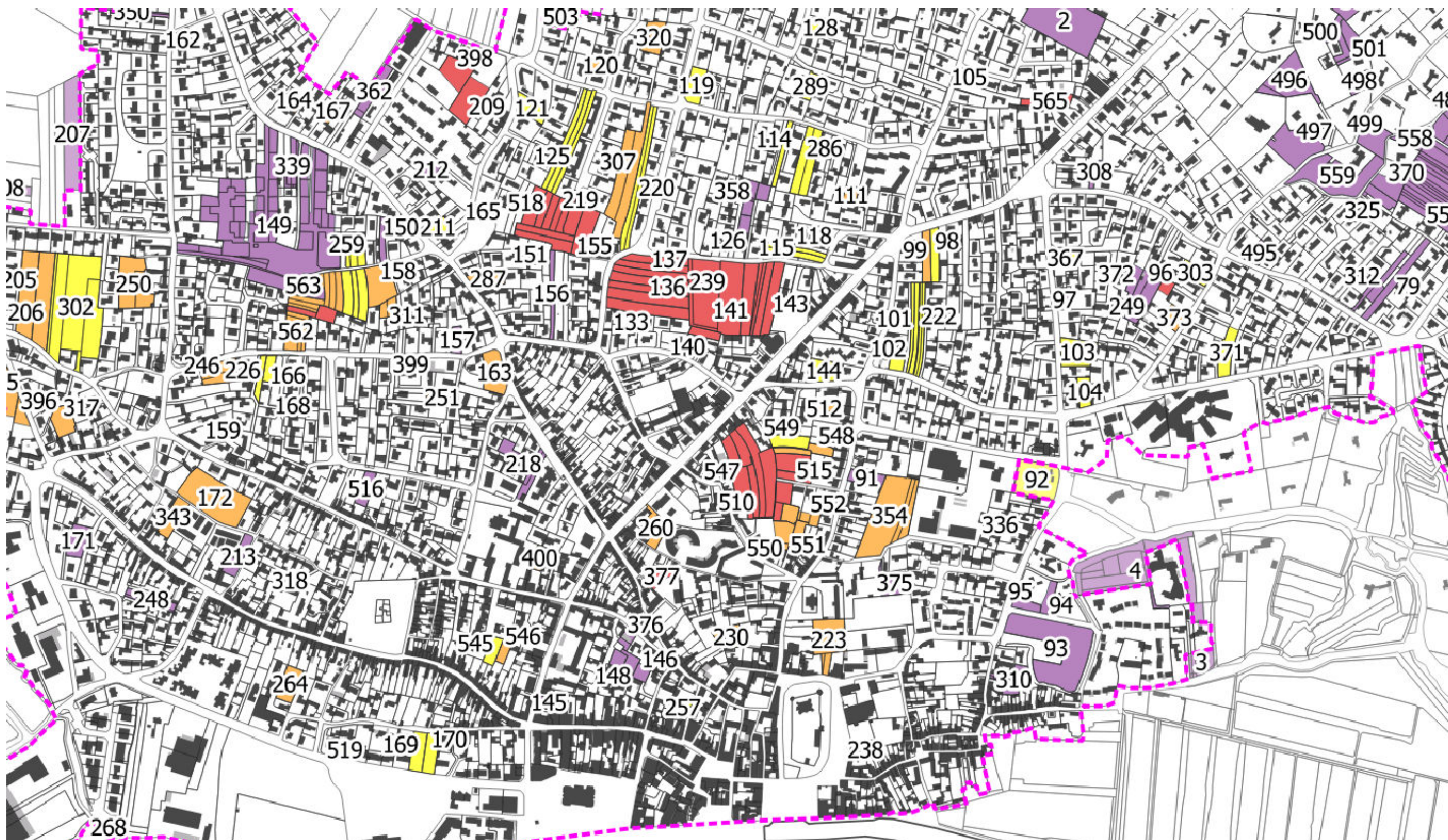
- LÉGENDE :**
- Faisabilité
 - Simple
 - Moyenne
 - Complexe
 - Non-Exploitable

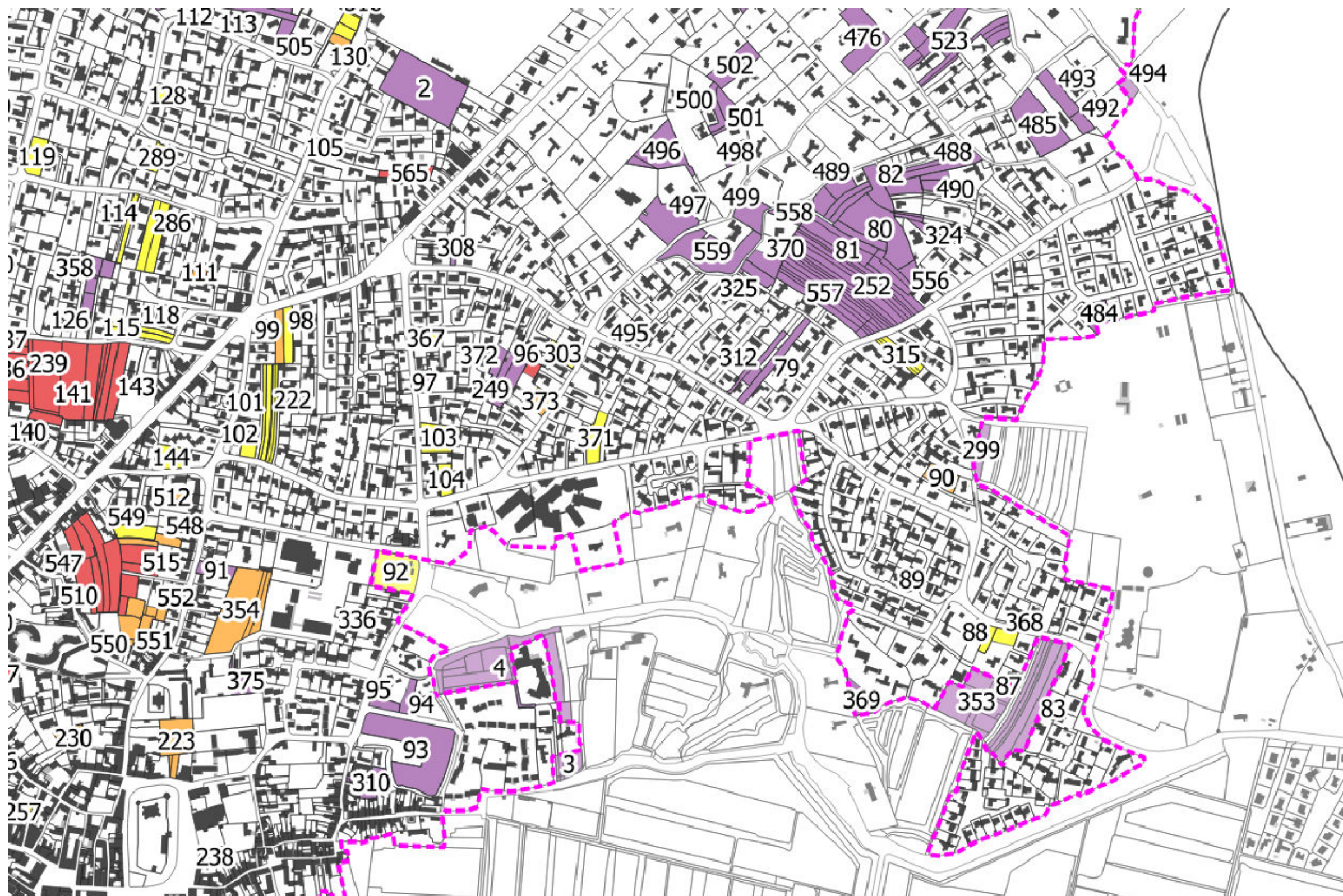


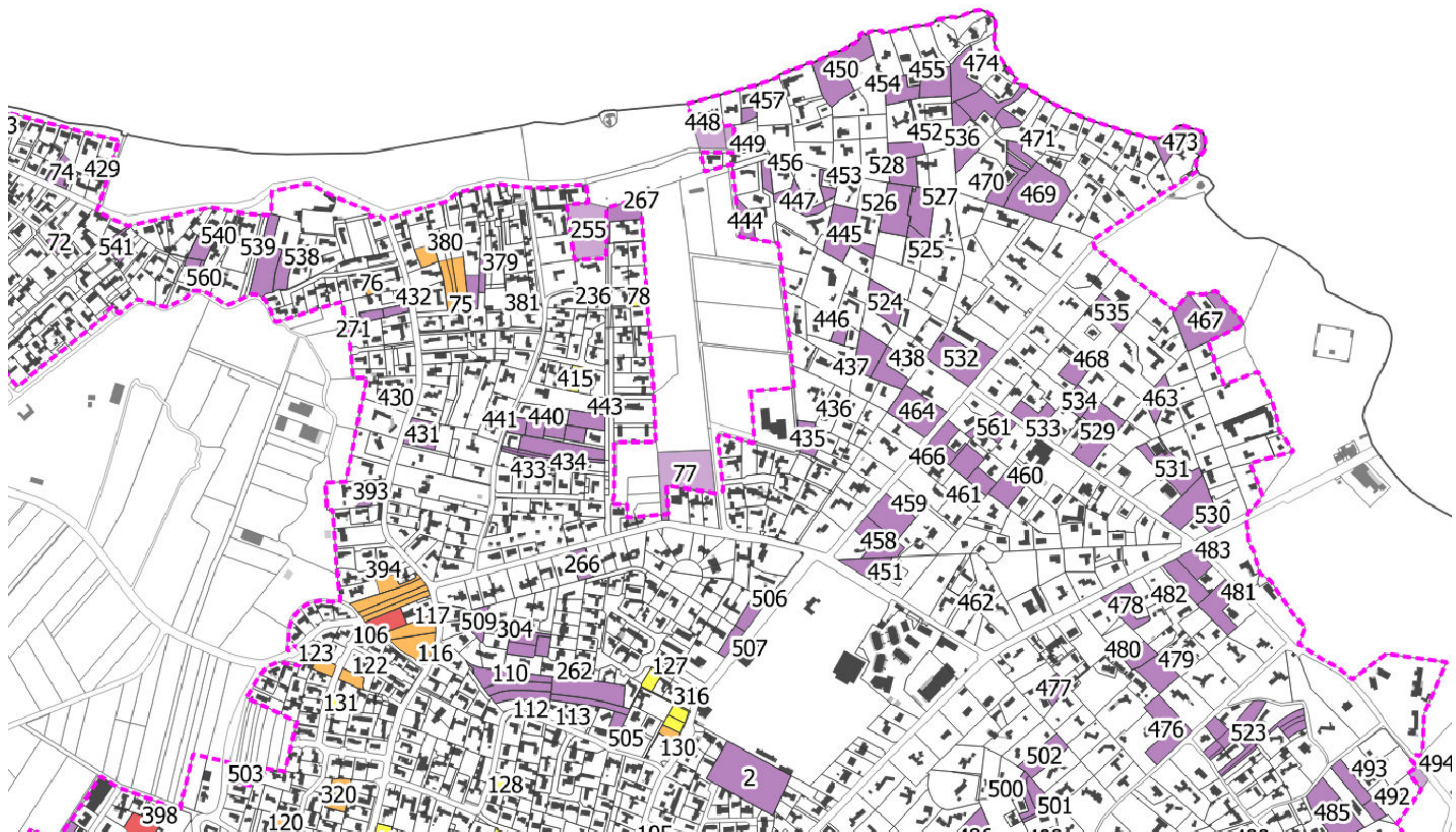


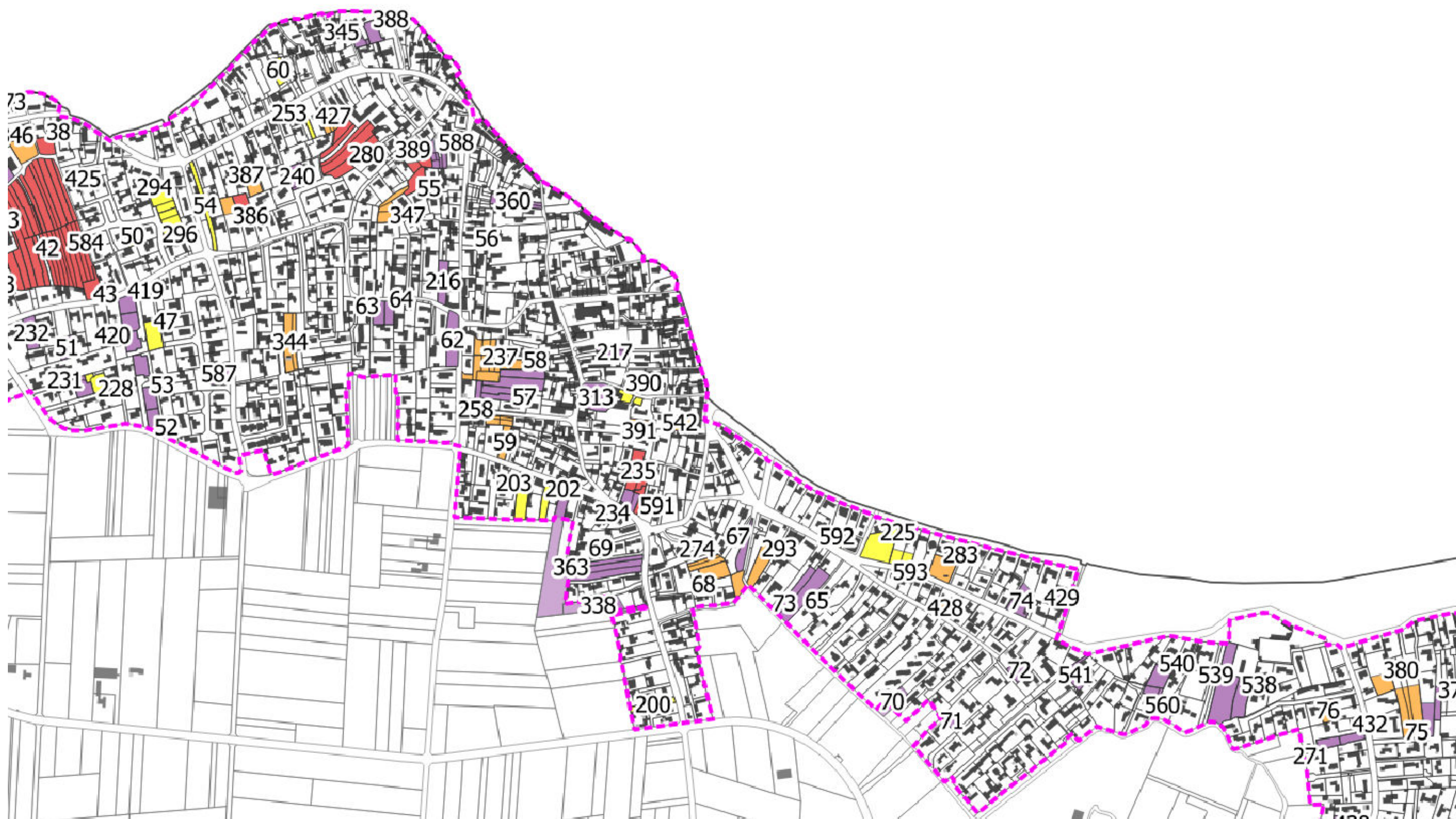


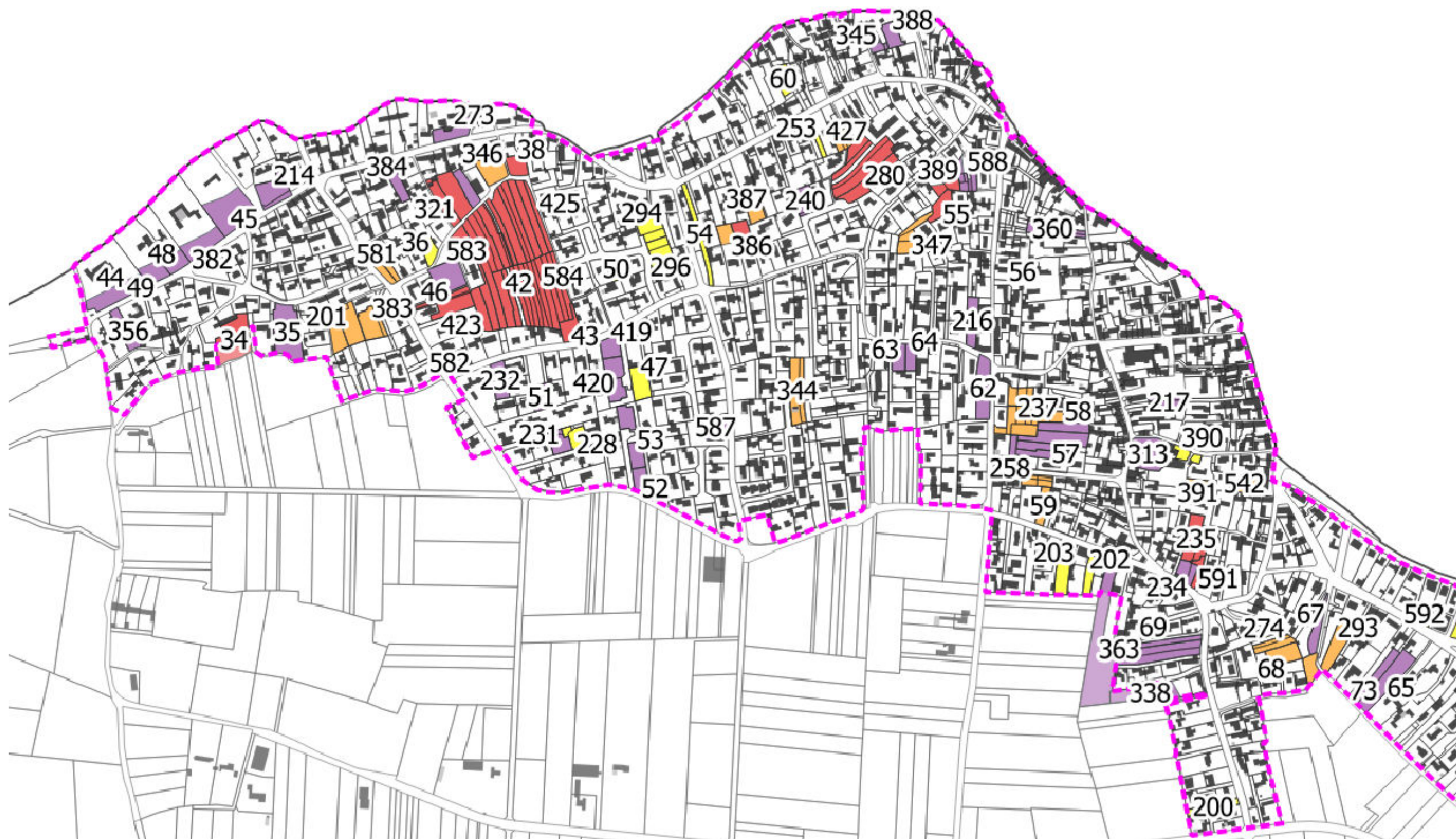




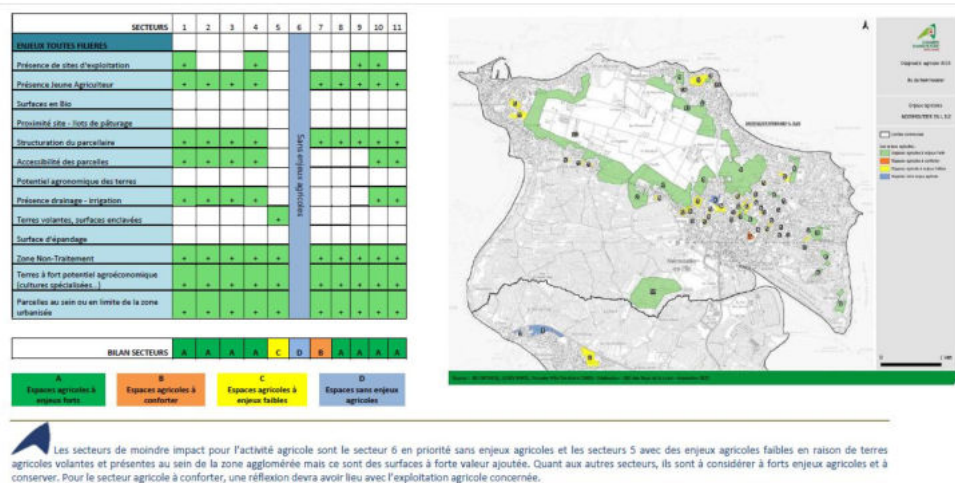








Dans l'extrait du diagnostic agricole du PLUi, le site du projet est en catégorie 5, c'est-à-dire que les enjeux agricoles y sont faibles.



- de combiner dans le PLU, puis dans le cadre du futur PLUi, l'ensemble des outils permettant d'escompter une réduction notable de la part de résidences secondaires, notamment le nouvel article L. 151-14-1 du code de l'urbanisme issu de la loi Le Meur qui permet de délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont exclusivement à usage de résidence principale.

L'objet de la procédure porte uniquement sur la procédure d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh des Fontenelles. La mobilisation des outils adaptés aux enjeux concernant le logement à l'échelle de l'île sera effectivement à mobiliser dans le cadre de l'élaboration du futur PLUi.

2.2 - Dispositif de suivi des effets du projet de mise en compatibilité du PLU sur l'environnement

Au regard de l'analyse ci-dessus, la MRAe recommande de compléter les indicateurs de suivi par des objectifs chiffrés et la source du suivi prévu concernant les zones humides.

La mobilisation d'objectifs chiffrés adaptés à l'échelle de l'île de Noirmoutier dépasse les enjeux identifiés à l'échelle du projet des Fontenelles. Ils seront à préciser dans le cadre de l'élaboration du futur PLUi.

3. Prise en compte de l'environnement par le projet de mise en compatibilité du PLU

3.1 - Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Au regard de l'analyse ci-dessus, la MRAe recommande :

- d'utiliser la même source de données, issues du portail national de l'artificialisation et du site « mon diagartif », pour comparer la consommation de la décennie passée et le rythme de la décennie en cours,
- de considérer que le secteur objet de la présente évolution du PLU est bien un espace naturel, agricole et forestier (Enaf) à prendre en compte dans la comptabilisation de la consommation d'Enaf à venir.

La notice de présentation du dossier d'approbation sera complétée avec les chiffres relatifs à la consommation d'ENAF produits par « mondiagartif ». Comme le souligne l'avis de la MRAe, selon le portail national, 4,95 ha ont été effectivement consommés en 3 ans (5.56ha selon l'analyse des permis de construire), chiffrage compatible avec celui présenté au dossier. Mais, cela représente un rythme moyen de consommation supérieur à l'objectif de ne pas dépasser 13 ha en dix ans et appelle donc à la vigilance, au-delà de l'opération concernée par la procédure de mise en compatibilité du PLU.

La procédure entraîne effectivement une consommation d'ENAF contrairement à ce qui a été porté dans le dossier de consultation de la MRAe, considérant son usage agricole antérieur et l'éclairage porté par le Conseil d'Etat le 25 juillet 2025¹.

La notice d'évaluation environnementale sera complétée dans ce sens lors de l'approbation de la procédure.

3.2 - Préservation des patrimoines naturel et bâti

3.2.1 Milieux naturels et biodiversité

Au regard de l'analyse ci-dessus, la MRAe recommande de diligenter des prospections naturalistes en période favorable et de procéder à une réelle évaluation des potentialités de la zone 2AUh dans son ensemble.

On notera que les terrains du projet se situent à 400 m de la ZSC (Natura 2000 directive Habitats) FR5200653 "Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts" et de la ZPS (Natura 2000 directive Oiseaux) FR5212009 du même nom. Ils se situent à 400 m de la ZNIEFF de type I n° 520005748 "Marais salé de Noirmoutier, la Bosse, Luzeronde" et de la ZNIEFF de type II n° 520012228 "Ile de Noirmoutier".

Les terrains du projet sont constitués de grandes cultures (culture de pomme de terre). Ils n'abritent donc pas d'habitat d'intérêt communautaire et sont peu susceptibles d'accueillir des espèces figurant à l'annexe II de la directive Habitats ou à l'annexe I de la Directive Oiseaux. Ils sont également peu susceptibles d'accueillir des espèces déterminantes de ZNIEFF en Pays de la Loire.

Ainsi l'impact du projet sur les zones Natura 2000 et les ZNIEFF les plus proches est négligeable.

Il convient en outre de préciser que, dans une perspective de limiter la consommation d'ENAF, et en considérant que le reste de la zone 2AUh est exploité, aucune perspective n'y est définie à ce stade, dans l'attente du PLUi.

3.2.2 Zones humides et milieux aquatiques

Au regard de l'analyse ci-dessus, la MRAe recommande :

- *de délimiter la zone humide sur l'ensemble de l'actuelle zone 2AUh objet de la mise en compatibilité du PLU et de définir des mesures d'évitement et de réduction d'impacts, ainsi que de protection de la zone humide, à cette échelle globale,*

¹ Source : <http://legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000051979546>

On rappelle ici que dans une perspective de limiter la consommation d'ENAF, et considérant que le reste de la zone 2AUh est exploité, aucune perspective n'y est définie à ce stade, dans l'attente du PLUi. Ce qui justifie l'absence d'investigations zones humides.

- *d'expliquer comment la commune entend éviter et réduire les impacts sur les 300 m² de zones humides qui ne seront pas protégés dans le PLU ainsi que sur la partie est de la zone humide et de préciser dans le cadre de quelle procédure seront définies les mesures annoncées, si le projet n'entre pas dans le champ de la loi sur l'eau,*

Des études ont été réalisées en vue de mettre en œuvre la démarche ERC du projet concernant ses impacts sur les zones humides. Ces études ont conduit à prévoir la compensation sur le reste de la parcelle identifiée en zone humide et évitée par le projet. La compensation vise à renforcer les fonctionnalités écologiques à l'origine faibles de cette parcelle par le renforcement du couvert végétal et la gestion intégrée des eaux pluviales du projet.

- *de rappeler les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone N du PLU et dans la mesure de protection des zones humides pré-existante dans le règlement écrit du PLU en vigueur, en vue de conforter si utile la protection annoncée de la zone humide par des mesures complémentaires (OAP par exemple).*

Le règlement écrit du PLU apparaît suffisamment prescriptif en matière de protection des zones humides :

« Les zones humides

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides reportées au plan de zonage est strictement interdite, notamment pour les remblais, déblais, drainages, sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet et en adéquation avec les dispositions du SAGE. »

3.3 - Eaux pluviales et usées

3.3.1 Eaux usées

Au regard de l'analyse ci-dessus, la MRAe recommande de démontrer la capacité de la station d'épuration à traiter les effluents nouvellement générés, en exposant les causes des non-conformités observées et les mesures de remédiation mises en œuvre ou projetées et leur échéance.

Suite au schéma directeur d'assainissement collectif réalisé par la CCIN dont les conclusions ont été fournies en 2025. Celui-ci atteste que la capacité de traitement de la station d'épuration de la Salaisière de Noirmoutier-en-l'île, recueillant les effluents d'EU des communes de Noirmoutier-en-l'île, La Guérinière et L'Epine, atteint 80% de taux de charge. Par conséquent, le projet est raccordable au réseaux EU public pour le système d'assainissement.

Pour information, voici les nouvelles données de l'année en cours : « Le site d'étude est raccordé au réseau d'eaux usées. La station de la Salaisière présente fin 2025 une capacité de 49 500 équivalents habitants. Le traitement se fait désormais uniquement sur des filières dites à boues activée, le traitement pas lagunage aéré a été abandonné. La station dispose toujours d'une deuxième filière de traitement pouvant être mobilisée pendant la période d'été (comprise dans les 49 500). 100% des analyses sur les rejets sont conformes. Sur ces bases, il est affirmé que la capacité de traitement des eaux usées est apte à accueillir un projet de logements sur le site.

La station est en effet non conforme en 2023 en lien à l'absence de suivi du point réglementaire A5. Cependant, les équipements nécessaires (instrumentalisation) pour y remédier ont été installés et validés en 2025 (cf rapport du service Eau du Conseil Départemental).

3.3.2Eaux pluviales

Au regard de l'analyse ci-dessus, la MRAe recommande de préciser :

- *si une partie des travaux projetés dans le cadre de l'étude préliminaire de gestion des eaux pluviales de 2014 concernait le territoire de la commune de Noirmoutier, s'ils ont été mis en oeuvre ou non et pour quelles raisons,*
- *l'articulation calendaire du schéma directeur d'assainissement pluvial et de l'opération motivant la mise en compatibilité du PLU.*

Des travaux sont régulièrement menés dans le secteur autour de la rue des Fontenelles pour gérer le réseau d'eau pluvial et éviter les débordements identifiés depuis 2014 :

Le curage des réseaux est régulièrement fait entre les Fontenelles et le Fief l'abbé, le réseau des Cinq Chemins et de la Prée au Duc, les fossés entre la Prée au Duc et l'étier. Le réseau de la route de l'Herbaudière a été remplacé, y compris au niveau du rond-point de la Sallaisière. Ces réseaux sont également régulièrement curés, de même que les bassins de rétention de la Basse Sallaisière.

Le dernier schéma directeur pluvial validé en février 2025, impose la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Information qui est prise ne compte dans la construction du projet par la commune et dans l'instruction dossier. Ainsi comme le précise l'OAP, la gestion des eaux pluviales est prévue sous forme de noues d'infiltration et de recours à des matériaux drainants. La réutilisation des eaux pluviales des bâtiments sera favorisée.

3.4 - Prise en compte des risques naturels

Au regard de l'analyse ci-dessus, la MRAe recommande :

- *de présenter les éléments connus (pour ce secteur) en l'état des études de révision du PPRL en cours et de tenir compte du fait que la partie sud du secteur objet de la mise en compatibilité et la rue adjacente seraient a priori concernées par un aléa de submersion faible à moyen ;*
- *d'exposer les mesures de gestion de crise habituellement mises en oeuvre en cas de submersion de l'unique voie d'accès à un secteur d'habitation.*

Les études de définition de l'aléa submersion en lien avec la révision du PPRL sont en cours, mais ne sont pas finalisées.

Les deux extraits de carte du scénario à 100 ans ci-joints sont issus d'un Porter-à-connaissance intermédiaire de la part de l'Etat dans le cadre de la révision du PPRL et sont donc susceptibles d'évoluer.



Carte Xynthia +0,6m



Carte Xynthia +0,6m

On rappellera que la commune de Noirmoutier-en-l'île dispose d'un plan communal de sauvegarde (PCS) qui prévoit la mise en œuvre des mesures de sauvegarde (informations des événements en cours, consignes à respecter et bon comportement à suivre). Sur ce secteur, les futures habitations étant hors zone aléas, les habitants seront en sécurité dans leur logement.

Sur le sujet de l'unique voie d'accès, il convient de préciser qu'il n'y a pas de possibilité de greffer une voie au nord du projet.

3.5 - Nuisances et pollutions

Au regard de l'analyse ci-dessus, la MRAe recommande d'indiquer si la proximité d'un bassin de lagunage de la station d'épuration de la Salaisière peut être source de nuisances olfactives sur le secteur objet de la mise en compatibilité du PLU.

Il n'a pas été constaté de nuisances olfactives liées aux bassins de lagunage de la station d'épuration en service depuis les années 80 (aucunes plaintes, ni observations n'ont été faites par les riverains).

3.6 - Contribution à l'atténuation et l'adaptation au changement climatique, énergie et mobilité

Au regard de l'analyse ci-dessus, la MRAe recommande d'explicitier et de chiffrer, dans le projet d'OAP de la zone 1AUh, les attentes ou exigences en matière de sobriété énergétique et de recours aux énergies renouvelables.

Il n'est pas prévu de mettre en place des objectifs chiffrés en la matière. Toutefois, on peut rappeler que le secteur de projet s'inscrit à proximité d'un arrêt de bus et de pistes cyclables et à 15 minutes à pied du centre de Noirmoutier-en-l'île et est donc favorable aux mobilités douces.

La compacité du bâti et sa conception constituent également des éléments favorables en termes de sobriété énergétique.