



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

Notice valant déclaration de projet



Sommaire

1	CONTEXTE GENERAL	3
2	OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE	3
3	LE CARACTERE D'INTERET GENERAL DU PROJET	5
3.1	DES BESOINS EN LOGEMENTS PERMANENTS IMPORTANTS IDENTIFIES DANS LES DOCUMENTS SUPRA.....	5
3.1.1	Les objectifs du PLU en matière de construction	5
3.1.2	Les orientations en matière d'habitat du DOO du SCoT Nord-Ouest-Vendée pour Noirmoutier-en-Lîle.....	5
3.1.3	Les orientations du PLH 2022-2027 pour Noirmoutier-en-Lîle	5
3.1.4	Bilan sur la production de logements	6
3.1.5	Bilan des opérations publiques de logements réalisées et en cours depuis l'approbation du plh	7
3.2	DES CAPACITES D'URBANISATION AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE NON MOBILISABLES	9
3.2.1	Méthodologie	9
3.2.2	Identification de l'enveloppe urbaine	10
3.2.3	Identification des capacités d'urbanisation encore inexploitées.....	13
3.2.4	Qualification des capacités d'urbanisation encore inexploitées.....	15
3.2.5	Etat de la vacance	19
3.3	BILAN DES CAPACITES D'URBANISATION	19
3.4	EVALUATION DE LA DISPONIBILITE DU FONCIER COMMUNAL.....	21
3.4.1	Bilan des zones 1AUh :	24
3.4.2	Bilan des zones 2AUh :	24
3.4.3	Conclusion sur la capacité du secteur des Fontenelles à s'inscrire dans la politique publique du logement.....	25
3.5	L'INSCRIPTION DU PROJET DES FONTENELLES DANS LES ENGAGEMENTS LOCAUX EN FAVEUR DE L'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE :	25
3.6	CONCLUSION SUR L'INTERET GENERAL DU PROJET	27

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.

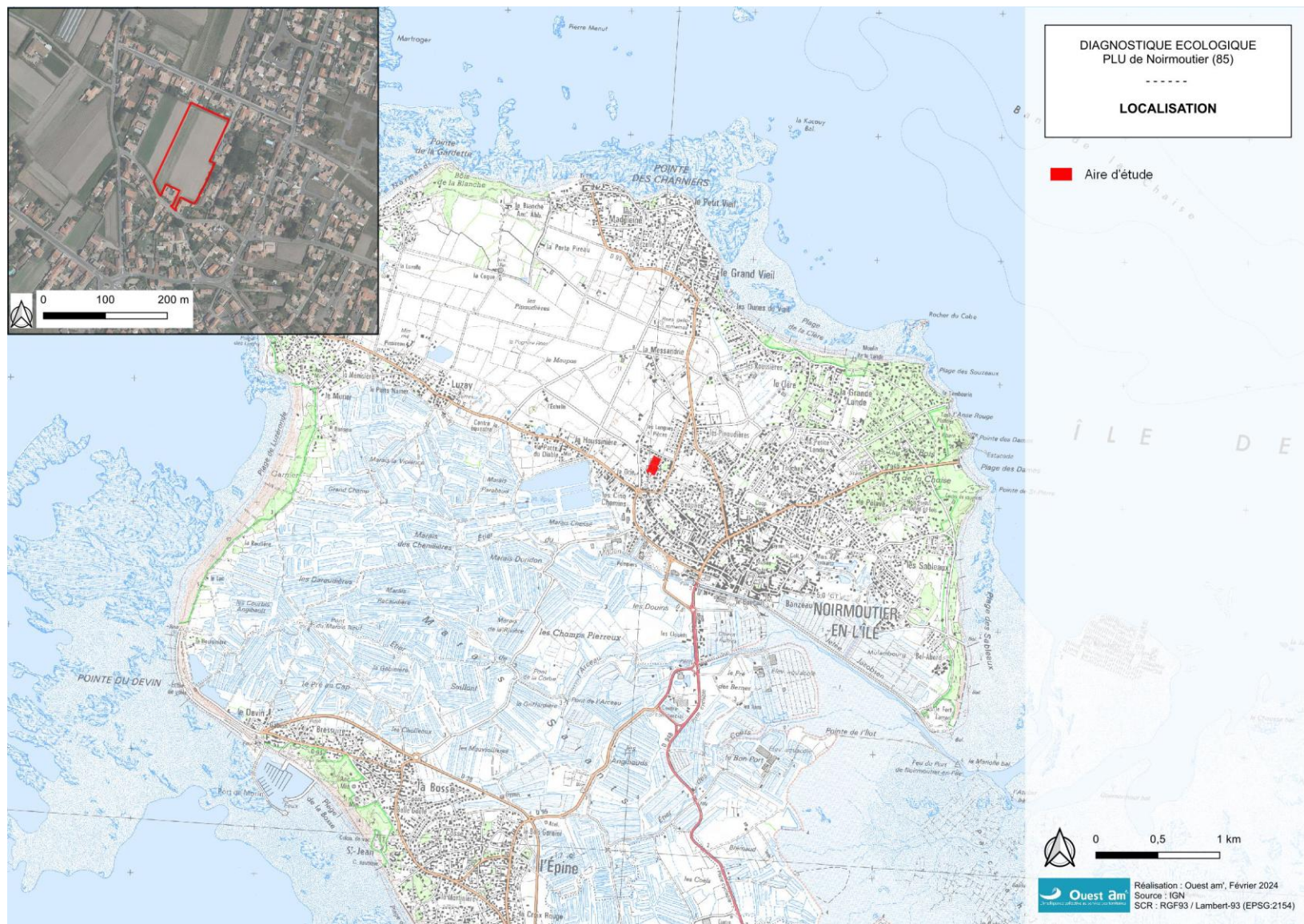
2 OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE

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**, 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 LE CARACTERE D'INTERET GENERAL DU PROJET

3.1 Des besoins en logements permanents importants identifiés dans les documents supra

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

3.1.1 Les objectifs du PLU en matière de construction

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

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

3.1.2 Les orientations en matière d'habitat du DOO du SCoT Nord-Ouest-Vendée pour Noirmoutier-en-l'île

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

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

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

3.1.3 Les orientations du PLH 2022-2027 pour Noirmoutier-en-l'île

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

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

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

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

Objectif PLH 2022-2027 en appui sur les objectifs du SCOT : 100/110 logements par an							
Locatif Public 20 logements par an		Accession abordable 30 logements par an		Logement privé 50/60 logements par an			
Principes de répartition (sur base 100)	dont locatif social/public		dont accession abordable		dont logement privé « libre »		Objectif PLH sur 6 ans
Barbâtre	12	20%	18	30%	30	50%	60
La Guérinière	24	20%	36	30%	60	50%	120
L'Épine	20	20%	30	30%	50	50%	100
Noirmoutier en l'île	64	20%	96	30%	160	50%	320
Île de Noirmoutier	120	20%	180	30%	300	50%	600

3.1.4 Bilan sur la production de logements

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

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

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

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

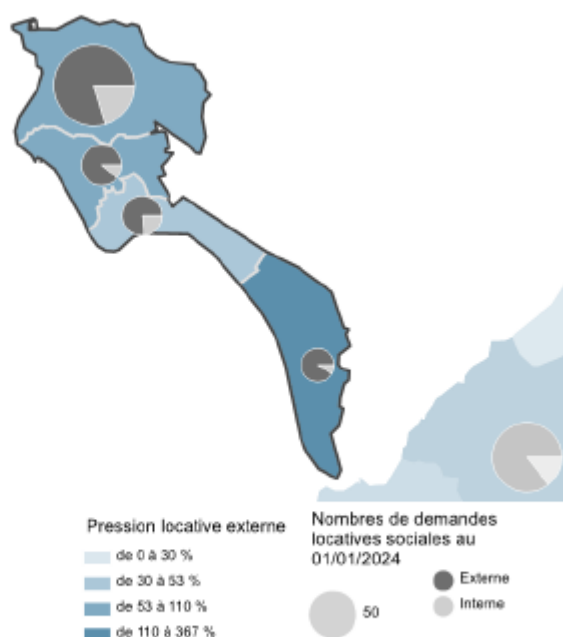
La nécessité d'une politique publique du logement destinée à pérenniser un parc de logements permanents accessible se justifie.

3.1.5 Bilan des opérations publiques de logements réalisées et en cours depuis l'approbation du plh

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

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

Demande locative sociale et pression locative externe*



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

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

Evolution de la demande locative par commune

Année	Barbâtre	La Guérinière	L'Épine	Noirmoutier-en-l'Île	Total général
2014	3	13	18	88	122
2015	5	8	14	81	108
2016	6	10	16	88	120
2017	12	20	17	87	136
2018	10	30	16	87	143
2019	8	27	19	96	150

2020	7	20	19	102	148
2021	7	23	9	98	137
2022	11	29	16	127	183
2023	10	30	34	134	208
2024	24	34	36	142	236
Evol 2023-2024	+14	+4	+2	+8	+28

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

Ancienneté moyenne de la demande en mois

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

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

Au 30 mai 2024, le bilan 2022-2023 du PLH pour la commune de Noirmoutier-en-l'île¹ est le suivant :

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

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

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

- Ancien bâtiment du Trésor Public, 4 rue de la Frelette : 5 logements

¹ Source : CCIN

- Bâtiment nommé "Les Gentianes", 5 rue du Grand Four : 7 logements
- Parcelle bâtie, 107 route de l'Herbaudière : 1 logement (existant, à réhabiliter) programmation neuve de logements restant à définir
- Parcelle bâtie, 43 avenue Joseph Pineau : 3 logements (existants, à réhabiliter) et 2 à 4 logements (programmation neuve)

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

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

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

3.2.1 Méthodologie

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

Les filtres suivants ont été appliqués :

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

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

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

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

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

	Noirmoutier-en-Île	Barbâtre	La Guérinière	L'Epine
Nombre d'UF en partie bâtie	286 UF	135 UF	112 UF	90 UF
ha correspondants	~80ha	~31,4ha	~44,8ha	~23,2ha
Dont ha disponible	~69ha	~28,1ha	~41,4ha	~20,8 ha
Surface moyenne des UF en m ²	2810 m ²	2325 m ²	4000 m ²	2580 m ²
Surface médiane des UF en m ²	2035 m ²	2045 m ²	1960 m ²	1990 m ²

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

3.2.2 Identification de l'enveloppe urbaine

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

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

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

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

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

LA DELIMITATION DE L'ENVELOPPE URBAINE, PRÉALABLE À L'AFFINAGE DES GISEMENTS



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

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

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

FILTRATION BATI

Ne considérer que les bâtiments cadastrés d'une superficie supérieure à 40 m² : Considérant que les constructions d'une superficie inférieure à 40 m² sont des constructions annexes.

TAMPON / DILATATION

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

EROSION

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

ENVELOPPE URBAINE

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



PLU REAL

L'IDENTIFICATION DES GISEMENTS FONCIERS



DE L'ENVELOPPE URBAINE... AU GISEMENT FONCIER

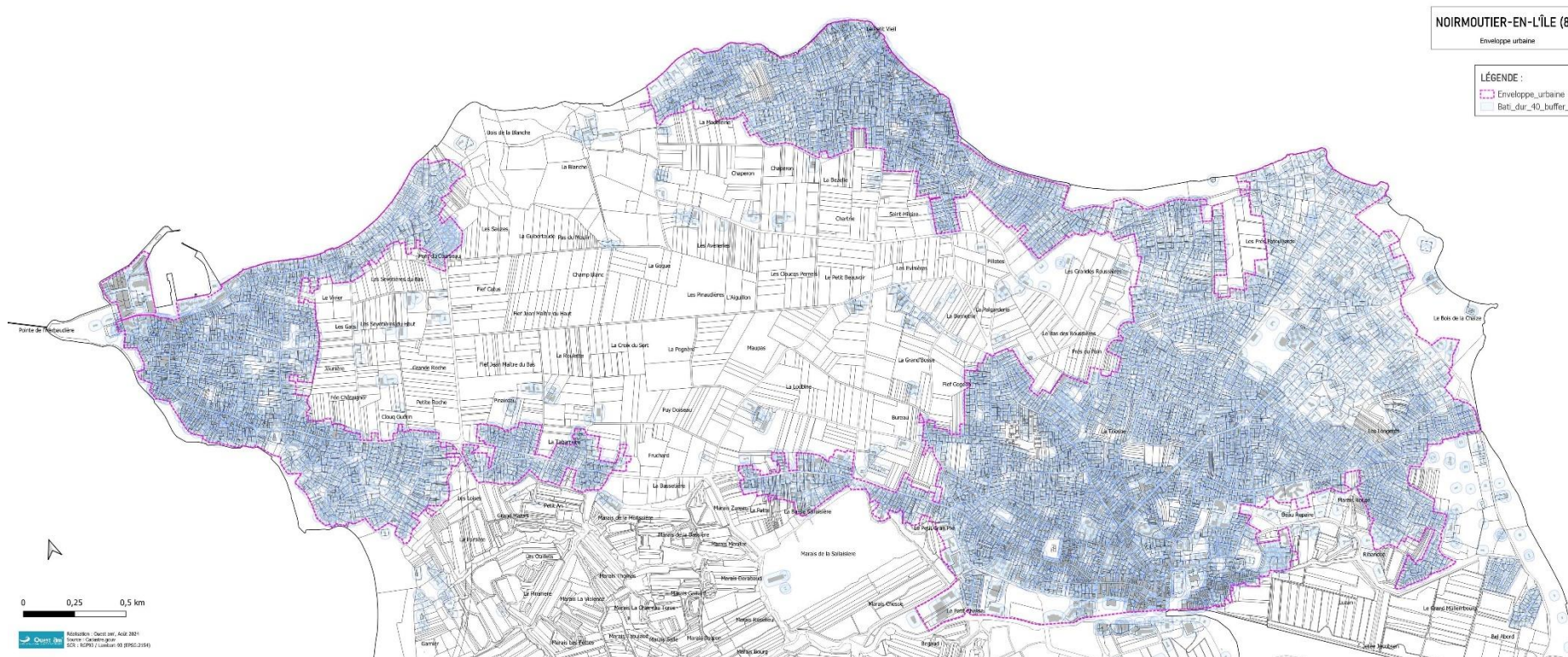
ESPACES NON BATIS

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



PLU REAL

■ Carte : délimitation de l'enveloppe urbaine



3.2.3 Identification des capacités d'urbanisation encore inexploitées

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

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

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

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

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

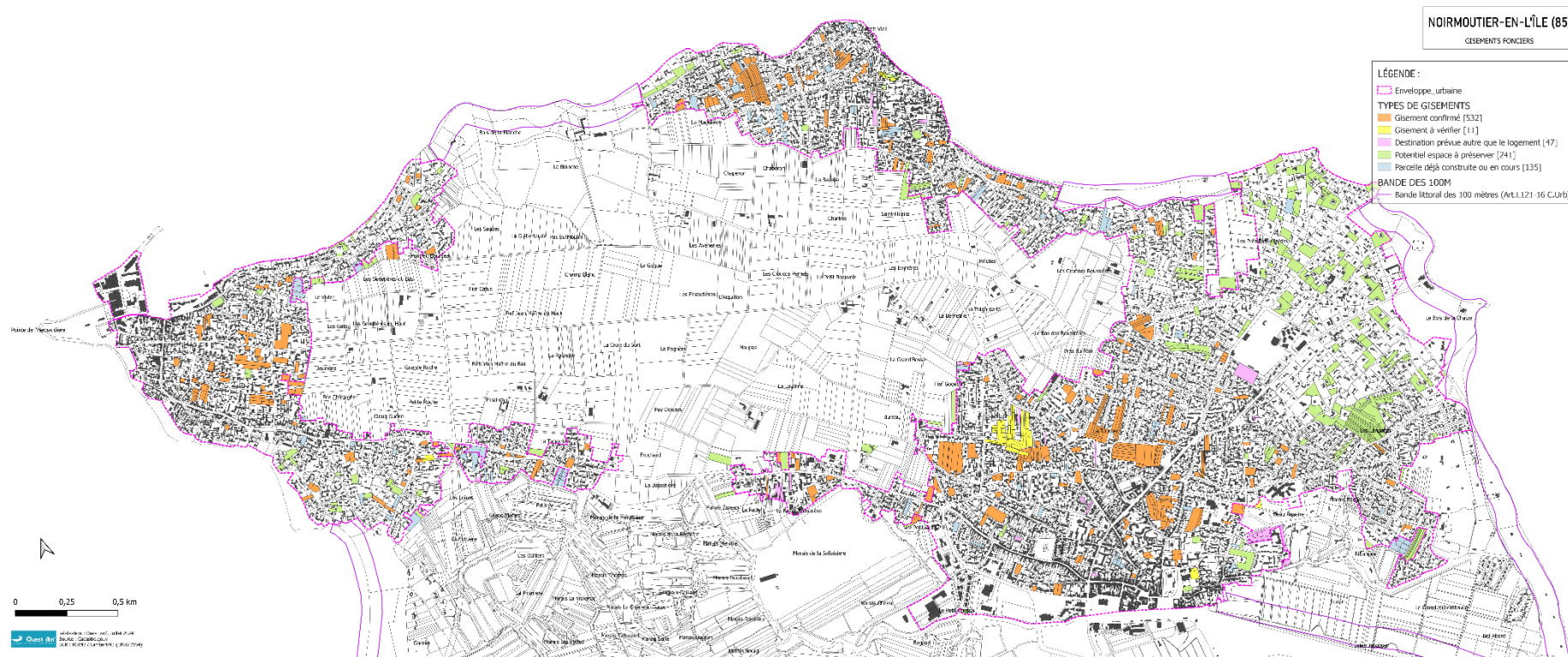
PARCELLES DÉJÀ CONSTRUITES OU EN COURS : de construction ou commercialisées (préciser la date du PC et/ ou du démarrage des travaux si autour du 1^{er} janvier 2021)

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

■ Carte : gisements exploitables/non exploitable



■ Carte : détail gisements exploitables/non exploitable



3.2.4 Qualification des capacités d'urbanisation encore inexploitées

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

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

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

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

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

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



L'identification des gisements et de leurs surfaces permet par la suite de définir une capacité théorique en logement. Elle a été déterminée en appliquant les prescriptions du DOO du SCoT soit une densité de 25 logements / ha, ou une surface moyenne par logement de l'ordre de 350 à 400 m²(espaces communs compris).

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

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

NUMERO	SURFACE	FAISABILITE	LOGTS	Justification de la faisabilité	PARCELLE EN ZONE BLEUE DU PPRL
34	2001	COMPLEXE		5 Terrain enclavé, Nécessité d'une servitude sur parcelle privée, Dureté moyenne (au moins 2 propriétaires ou indivis)	
43	748	COMPLEXE		2 Enjeux agricoles mais potentiel constructif à étudier	
42	881	COMPLEXE		2 Enjeux agricoles mais potentiel constructif à étudier	
40	1043	COMPLEXE		3 Enjeux agricoles mais potentiel constructif à étudier	
39	904	COMPLEXE		2 Enjeux agricoles mais potentiel constructif à étudier	
38	630	COMPLEXE		2 Enjeux agricoles mais potentiel constructif à étudier	
55	738	COMPLEXE		2 Terrain enclavé, Absence d'au moins un réseau, Dureté moyenne (au moins 2 propriétaires ou indivis)	
106	1230	COMPLEXE		3 Accès sur fond voisin (servitude de passage), Nécessité d'une servitude sur parcelle privée, Dureté moyenne (au moins 2 propriétaires ou indivis)	oui
142	1102	COMPLEXE		3 Enjeux agricoles mais potentiel constructif à étudier	
143	1548	COMPLEXE		4 Enjeux agricoles mais potentiel constructif à étudier	
140	538	COMPLEXE		1 Enjeux agricoles mais potentiel constructif à étudier	
138	1000	COMPLEXE		3 Enjeux agricoles mais potentiel constructif à étudier	
137	1074	COMPLEXE		3 Enjeux agricoles mais potentiel constructif à étudier	
136	1468	COMPLEXE		4 Enjeux agricoles mais potentiel constructif à étudier	
134	1851	COMPLEXE		5 Enjeux agricoles mais potentiel constructif à étudier	
133	1897	COMPLEXE		5 Enjeux agricoles mais potentiel constructif à étudier	
203	1986	COMPLEXE		5 Accès sur fond voisin (servitude de passage), Nécessité d'une servitude sur parcelle privée, Dureté moyenne (au moins 2 propriétaires ou indivis)	
215	1126	COMPLEXE		3 Enjeux agricoles mais potentiel constructif à étudier	
219	1006	COMPLEXE		3 Enjeux agricoles mais potentiel constructif à étudier	
221	1079	COMPLEXE		3 Enjeux agricoles mais potentiel constructif à étudier (réflexion en cours)	
235	1485	COMPLEXE		4 Enjeux agricoles mais potentiel constructif à étudier	
247	1400	COMPLEXE		4 Enjeux agricoles mais potentiel constructif à étudier	
261	1055	COMPLEXE		3 Terrain enclavé, Absence d'au moins un réseau, Dureté moyenne (au moins 2 propriétaires ou indivis)	
263	871	COMPLEXE		2 Accès sur fond voisin (servitude de passage), Nécessité d'une servitude sur parcelle privée, Dureté moyenne (au moins 2 propriétaires ou indivis)	
278	844	COMPLEXE		2 Enjeux agricoles mais potentiel constructif à étudier	
290	897	COMPLEXE		2 Accès sur fond voisin (servitude de passage), Nécessité d'une servitude sur parcelle privée, Dureté moyenne (au moins 2 propriétaires ou indivis)	
321	1302	COMPLEXE		3 Enjeux agricoles mais potentiel constructif à étudier	
319	3193	COMPLEXE		8 Enjeux agricoles mais potentiel constructif à étudier (réflexion en cours)	
389	481	COMPLEXE		4 Accès sur fond voisin (servitude de passage), Nécessité d'une servitude sur parcelle privée, Dureté moyenne (au moins 2 propriétaires ou indivis)	
377	625	COMPLEXE		2 Terrain enclavé, Absence d'au moins un réseau, Dureté moyenne (au moins 2 propriétaires ou indivis)	
337	921	COMPLEXE		2 Accès sur fond voisin (servitude de passage), Nécessité d'une servitude sur parcelle privée, Dureté moyenne (au moins 2 propriétaires ou indivis)	oui
398	1523	COMPLEXE		4 Terrain enclavé, Nécessité d'une servitude sur parcelle privée, Pas de dureté (1 seul proprio, Cub)	
422	512	COMPLEXE		1 Enjeux agricoles mais potentiel constructif à étudier	
424	499	COMPLEXE		1 Enjeux agricoles mais potentiel constructif à étudier	

386	489	MOYENNE	1 Terrain enclavé, Absence d'au moins un réseau, Dureté moyenne (au moins 2 propriétaires ou indivis)	
96	368	MOYENNE	1 Terrain enclavé, Absence d'au moins un réseau, Dureté moyenne (au moins 2 propriétaires ou indivis)	
564	934	MOYENNE	2 Terrain enclavé, Absence d'au moins un réseau, Dureté moyenne (au moins 2 propriétaires ou indivis)	
230	1211	MOYENNE	3 Accès sur fond voisin (servitude de passage), Nécessité d'une servitude sur parcelle privée, Pas de dureté (1 seul proprio, CUb)	
275	2410	MOYENNE	6 Accès sur fond voisin (servitude de passage), Absence d'au moins un réseau, Dureté moyenne (au moins 2 propriétaires ou indivis)	
237	537	MOYENNE	1 Accès sur fond voisin (servitude de passage), Nécessité d'une servitude sur parcelle privée, Pas de dureté (1 seul proprio, CUb)	
387	365	MOYENNE	1 Accès sur fond voisin (servitude de passage), Nécessité d'une servitude sur parcelle privée, Pas de dureté (1 seul proprio, CUb)	
305	836	MOYENNE	2 Accès sur fond voisin (servitude de passage), Absence d'au moins un réseau, Dureté moyenne (au moins 2 propriétaires ou indivis)	oui
317	1163	MOYENNE	3 Accès sur fond voisin (servitude de passage), Absence d'au moins un réseau, Dureté moyenne (au moins 2 propriétaires ou indivis)	
320	1289	MOYENNE	3 Accès sur fond voisin (servitude de passage), Nécessité d'une servitude sur parcelle privée, Pas de dureté (1 seul proprio, CUb)	
347	974	MOYENNE	2 Accès sur fond voisin (servitude de passage), Autre (à préciser dans observations), Dureté moyenne (au moins 2 propriétaires ou indivis)	
341	2381	MOYENNE	6 Terrain en second rideau avec accès sur voie, Absence d'au moins un réseau, Dureté moyenne (au moins 2 propriétaires ou indivis)	
392	537	MOYENNE	1 Terrain enclavé, Absence d'au moins un réseau, Pas de dureté (1 seul proprio, CUb)	
546	535	MOYENNE	1 Terrain enclavé, Absence d'au moins un réseau, Pas de dureté (1 seul proprio, CUb)	
550	1074	MOYENNE	3 Accès sur fond voisin (servitude de passage), Absence d'au moins un réseau, Dureté moyenne (au moins 2 propriétaires ou indivis)	
578	440	MOYENNE	1 Accès sur fond voisin (servitude de passage), Nécessité d'une servitude sur parcelle privée, Pas de dureté (1 seul proprio, CUb)	
66	538	MOYENNE	1 Terrain enclavé, Absence d'au moins un réseau, Pas de dureté (1 seul proprio, CUb)	
542	682	MOYENNE	2 Terrain enclavé, Absence d'au moins un réseau, Pas de dureté (1 seul proprio, CUb)	
385	476	MOYENNE	1 Terrain enclavé, Absence d'au moins un réseau, Pas de dureté (1 seul proprio, CUb)	
270	446	MOYENNE	1 Accès sur fond voisin (servitude de passage), Nécessité d'une servitude sur parcelle privée, Pas de dureté (1 seul proprio, CUb)	
548	526	MOYENNE	1 Accès sur fond voisin (servitude de passage), Absence d'au moins un réseau, Dureté moyenne (au moins 2 propriétaires ou indivis)	
111	506	MOYENNE	1 Accès sur fond voisin (servitude de passage), Absence d'au moins un réseau, Dureté moyenne (au moins 2 propriétaires ou indivis)	
577	454	MOYENNE	1 Accès sur fond voisin (servitude de passage), Nécessité d'une servitude sur parcelle privée, Pas de dureté (1 seul proprio, CUb)	
265	2041	MOYENNE	5 Accès sur fond voisin (servitude de passage), Absence d'au moins un réseau, Dureté moyenne (au moins 2 propriétaires ou indivis)	

102	491	SIMPLE	1 Terrain avec façade sur voie, Terrain desservi par l'eau potable, l'électricité et l'assainissement, Pas de dureté (1 seul proprio, CUb)	
107	979	SIMPLE	2 Terrain avec façade sur voie, Terrain desservi par l'eau potable, l'électricité et l'assainissement, Pas de dureté (1 seul proprio, CUb)	
115	738	SIMPLE	2 Terrain avec façade sur voie, Terrain desservi par l'eau potable, l'électricité et l'assainissement, Pas de dureté (1 seul proprio, CUb)	
118	554	SIMPLE	1 Terrain avec façade sur voie, Terrain desservi par l'eau potable, l'électricité et l'assainissement, Pas de dureté (1 seul proprio, CUb)	
121	1118	SIMPLE	3 Terrain avec façade sur voie, Terrain desservi par l'eau potable, l'électricité et l'assainissement, Pas de dureté (1 seul proprio, CUb)	
125	1151	SIMPLE	3 Terrain avec façade sur voie, Terrain desservi par l'eau potable, l'électricité et l'assainissement, Pas de dureté (1 seul proprio, CUb)	
124	1043	SIMPLE	3 Terrain avec façade sur voie, Terrain desservi par l'eau potable, l'électricité et l'assainissement, Pas de dureté (1 seul proprio, CUb)	
119	1159	SIMPLE	3 Terrain avec façade sur voie, Terrain desservi par l'eau potable, l'électricité et l'assainissement, Pas de dureté (1 seul proprio, CUb)	
128	793	SIMPLE	2 Terrain avec façade sur voie, Terrain desservi par l'eau potable, l'électricité et l'assainissement, Pas de dureté (1 seul proprio, CUb)	
131	478	SIMPLE	1 Terrain avec façade sur voie, Terrain desservi par l'eau potable, l'électricité et l'assainissement, Pas de dureté (1 seul proprio, CUb)	
169	1091	SIMPLE	3 Terrain avec façade sur voie, Terrain desservi par l'eau potable, l'électricité et l'assainissement, Pas de dureté (1 seul proprio, CUb)	oui
166	544	SIMPLE	1 Terrain avec façade sur voie, Terrain desservi par l'eau potable, l'électricité et l'assainissement, Pas de dureté (1 seul proprio, CUb)	oui
161	906	SIMPLE	2 Terrain avec façade sur voie, Terrain desservi par l'eau potable, l'électricité et l'assainissement, Pas de dureté (1 seul proprio, CUb)	
160	986	SIMPLE	2 Terrain avec façade sur voie, Terrain desservi par l'eau potable, l'électricité et l'assainissement, Pas de dureté (1 seul proprio, CUb)	
165	397	SIMPLE	1 Terrain avec façade sur voie, Terrain desservi par l'eau potable, l'électricité et l'assainissement, Pas de dureté (1 seul proprio, CUb)	
170	1061	SIMPLE	3 Terrain avec façade sur voie, Terrain desservi par l'eau potable, l'électricité et l'assainissement, Pas de dureté (1 seul proprio, CUb)	oui
211	555	SIMPLE	1 Terrain avec façade sur voie, Terrain desservi par l'eau potable, l'électricité et l'assainissement, Pas de dureté (1 seul proprio, CUb)	
226	534	SIMPLE	1 Terrain avec façade sur voie, Terrain desservi par l'eau potable, l'électricité et l'assainissement, Pas de dureté (1 seul proprio, CUb)	
228	650	SIMPLE	2 Terrain avec façade sur voie, Terrain desservi par l'eau potable, l'électricité et l'assainissement, Pas de dureté (1 seul proprio, CUb)	
220	2379	SIMPLE	6 Terrain avec façade sur voie, Terrain desservi par l'eau potable, l'électricité et l'assainissement, Pas de dureté (1 seul proprio, CUb)	
242	554	SIMPLE	1 Terrain avec façade sur voie, Terrain desservi par l'eau potable, l'électricité et l'assainissement, Pas de dureté (1 seul proprio, CUb)	

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

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

3.2.5 Etat de la vacance

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

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

3.3 Bilan des capacités d'urbanisation

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

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

• Tableau de synthèse intermédiaire : FAISABILITE

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

Cette ressource foncière potentielle est donc effectivement à relativiser.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

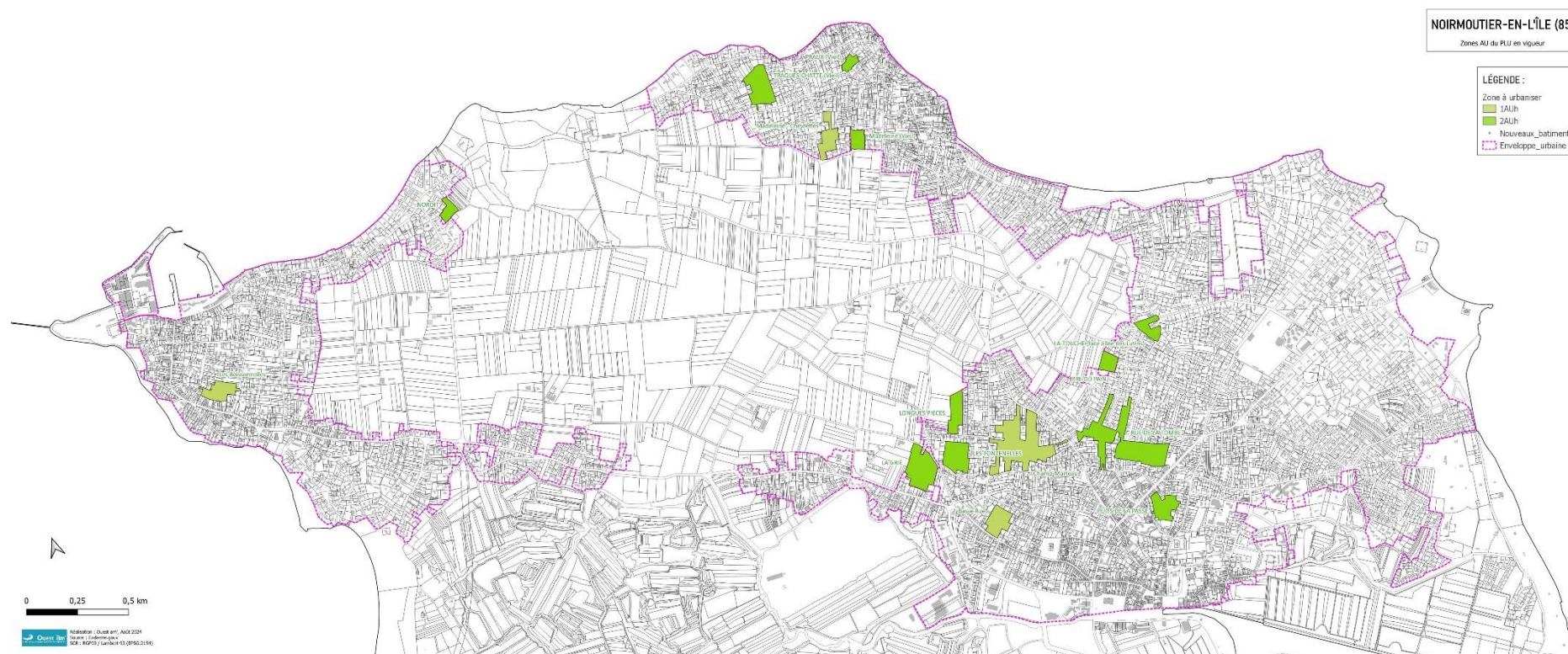
Le « **potentiel pratique** » des capacités d'urbanisation est donc de l'ordre de **200 logements pour la commune de Noirmoutier-en-l'île soit l'équivalent de 4 années de constructions nouvelles** (objectifs PLH) **mais sans fléchage vers le logement permanent et accessible**. En effet, le PLU ne prévoit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

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

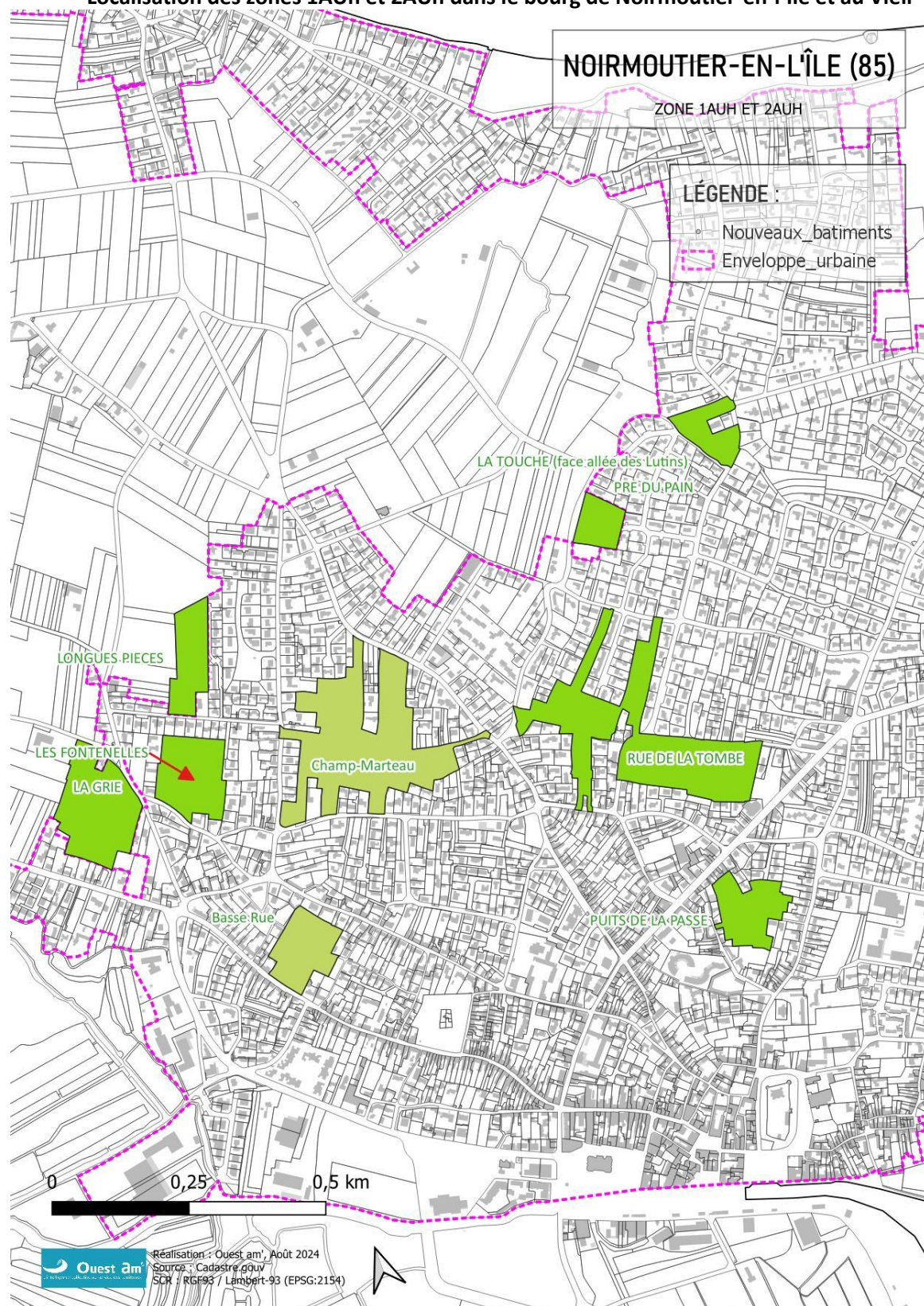
3.4 Evaluation de la disponibilité du foncier communal

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

■ Localisation des zones 1AUh et 2AUh



■ Localisation des zones 1AUh et 2AUh dans le bourg de Noirmoutier-en-l'île et au Vieil

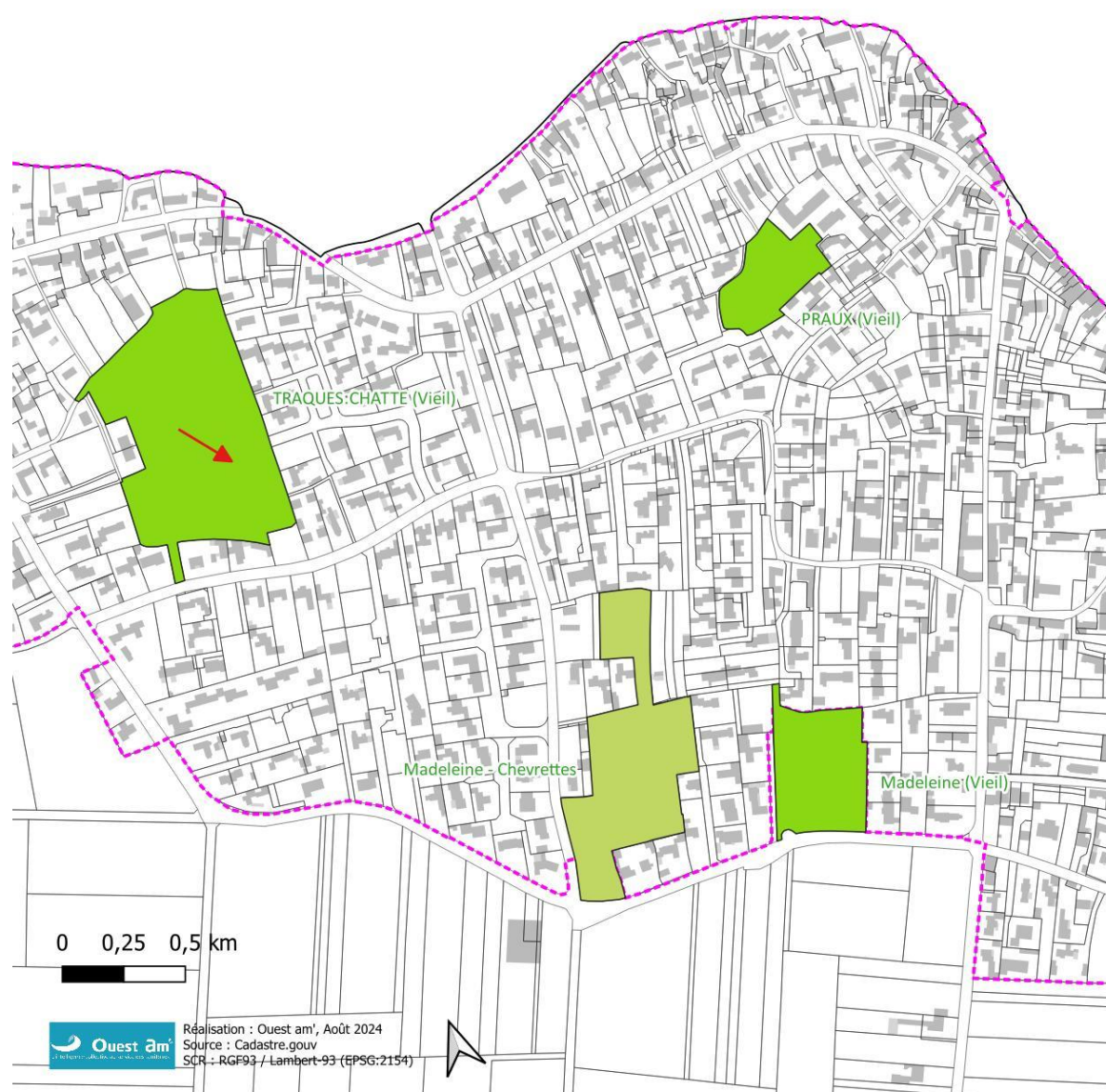


NOIRMOUTIER-EN-L'ÎLE (85)

ZONE 1AUH ET 2AUH

LÉGENDE :

Enveloppe_urbaine



3.4.1 Bilan des zones 1AUh :

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

3.4.2 Bilan des zones 2AUh :

La maîtrise foncière communale² des zones 2AUh s'établit de la manière suivante :

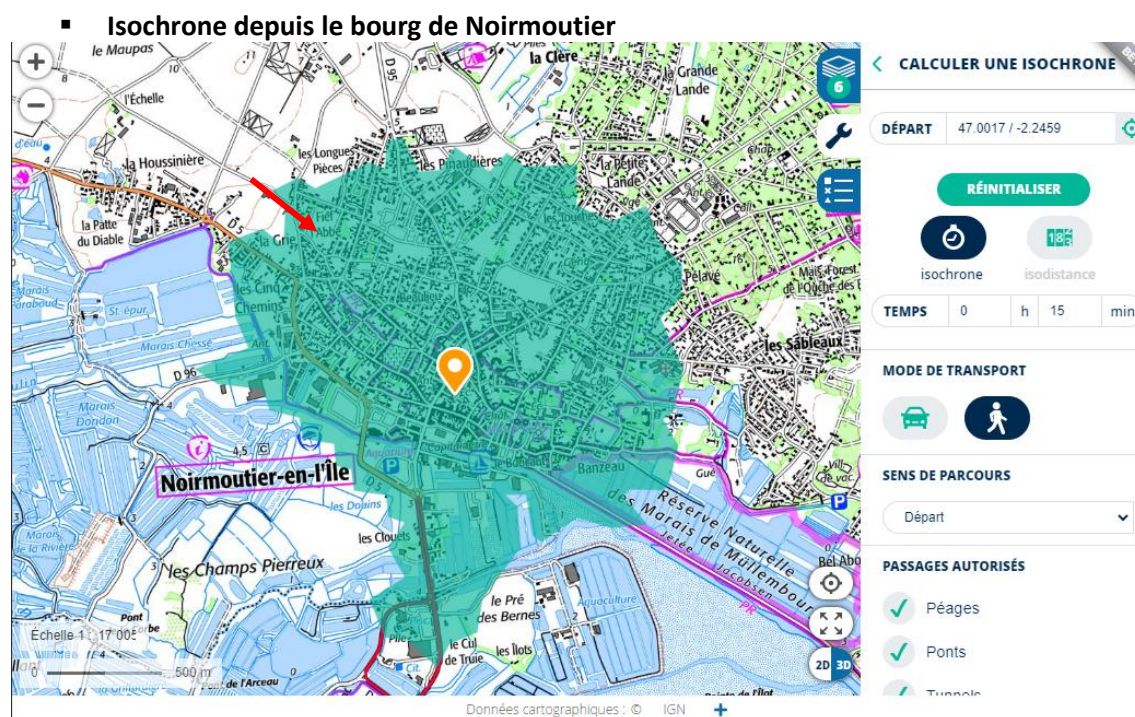
Nom du secteur	Taille de la zone	Part de propriété foncière de la commune sur la zone en pourcentage
NOROIT	0,4	0
TRAQUES/CHATTE (Vieil)	1,9	14%
PRAUX (Vieil)	0,4	26%
MADELEINE (Vieil)	0,6	37 %
LA GRIE	2,4	11 %
LONGUES PIECES	1,2	0
FONTENELLE	1,7	62 %
PRE DU PAIN (Face allée des Lutins)	0,7	15 %
LA TOUCHE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

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

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

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

² Source : Mairie



3.4.3 Conclusion sur la capacité du secteur des Fontenelles à s'inscrire dans la politique publique du logement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Axe A : Une île qui privilégie la mobilité douce**
Le développement d'une offre de logements permanents dans l'île et en particulier en continuité du centre-bourg de Noirmoutier contribue à limiter les besoins en déplacements motorisés et le recours aux mobilités douces du quotidien.
- **Axe B : Une île qui encourage l'adaptation des bâtiments**
Le logement contribue largement à la production de gaz à effet de serre³. Les logements nouveaux doivent intégrer en amont, dans leur conception, la réduction des consommations énergétiques.
- **Axe C : Une île qui tient compte du changement climatique dans son aménagement**
L'adaptation de l'île à l'évolution du niveau de la mer et l'augmentation des températures constituent un enjeu majeur. L'objectif est de réduire sa vulnérabilité. La révision du PAPI et du PPRL s'inscrit dans cet enjeu. Le projet devra en tenir compte et être conçu de manière à éviter les ilots de chaleur.
La préservation des zones humides existantes dans le périmètre d'étude, voire leur restauration limite l'altération des fonctionnalités écologiques du territoire.
- **Axe D : Une île qui développe une alimentation saine et locale**
- **Axe E : Une île qui adapte son économie locale**
- **Axe F : Une île où l'eau est une ressource précieuse**
La conception des opérations d'aménagement et des logements doit contribuer la réduction des consommations d'eau et à améliorer la gestion des eaux pluviales, notamment en limitant l'imperméabilisation des projets urbains, et en concevant des espaces publics verts sans recours aux produits chimiques.
- **Axe G : Une île productive d'énergies renouvelables**
Le logement contribue largement à la production de gaz à effet de serre⁴. Les logements nouveaux doivent intégrer en amont, dans leur conception le recours aux énergies renouvelables pour satisfaire les besoins.
- **Axe H : Une île mobilisée**

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

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

3.6 Conclusion sur l'intérêt général du projet

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

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

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

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

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

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

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



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

Notice de présentation valant évaluation environnementale

Sommaire

1	CONTEXTE GENERAL	4
2	OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE	4
3	PLACE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	4
4	ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS SUPERIEURS	4
5	DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	5
5.1	Présentation du site.....	5
5.2	Milieu humain	6
5.2.1	Démographie.....	6
5.2.2	Habitat	10
5.3	Consommation d'espace agricole, naturel et forestier	14
5.4	Contexte économique.....	16
5.5	Contexte agricole.....	17
5.6	Milieux naturels & biodiversité.....	18
5.6.1	Zonages réglementaires et d'inventaires relatifs aux milieux naturels	18
5.6.2	Au titre de la Trame verte et bleue.....	21
5.6.3	A l'échelle du site.....	22
5.7	Cycle de l'eau.....	24
5.7.1	Eau potable	24
5.7.2	Eaux usées.....	24
5.7.3	Eaux pluviales.....	25
5.8	Paysages et patrimoine	25
5.9	Déchets.....	29
5.10	Qualité de l'air	29
5.11	Emissions de gaz à effet de serre	29
5.12	Risques naturels et technologiques	29
5.13	Nuisances sonores	33
5.14	Synthèse des enjeux environnementaux et des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre de la procédure	33
6	LA DEMARCHE « EVITER-REDUIRE-COMPENSER » DANS LE CADRE DE LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	34
6.1	Incidences sur le milieu humain.....	34
6.1.1	Rappel des enjeux.....	34
6.1.2	Mesures visant à éviter, réduire et compenser les incidences de la mise en compatibilité du PLU sur le milieu humain	35
6.2	Incidences prévisibles sur le milieu physique	35
6.2.1	Rappel des enjeux.....	35
6.2.2	Mesures visant à éviter, réduire et compenser les incidences de la mise en compatibilité du PLU sur le milieu physique	35
6.1	Incidences prévisibles sur NATURA 2000.....	36
6.1.1	Rappel des enjeux.....	36
6.1.2	Mesures visant à éviter, réduire et compenser les incidences de la mise en compatibilité du PLU sur natura 2000	36
6.2	Incidences prévisibles sur les milieux naturels.....	37
6.2.1	Rappel des enjeux.....	37
6.2.2	Mesures visant à éviter, réduire et compenser les incidences de la mise en compatibilité du PLU sur les milieux naturels	37
6.3	Incidences prévisibles sur les paysages	38
6.3.1	Rappel des enjeux.....	38
6.3.2	Mesures visant à éviter, réduire et compenser les incidences de la mise en compatibilité du PLU sur les paysages.....	38
6.4	Incidences prévisibles liées aux risques et nuisances.....	38

6.4.1	Rappel des enjeux.....	38
6.4.2	Mesures visant à éviter, réduire et compenser les incidences de la mise en compatibilité du PLU liés aux risques et aux nuisances	39
6.5	Synthèse de la démarche « Eviter-Réduire-Compenser » mise en œuvre dans le PLU	40
7	CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR SUIVRE LES EFFETS DU DOCUMENT	42
8	MANIERE DONT L'EVALUATION A ETE EFFECTUEE.....	42

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 PLACE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Conformément aux dispositions de l'article L104-5 du code de l'urbanisme, « *Le rapport de présentation contient les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existant à la date à laquelle est élaboré ou révisé le document, de son contenu et de son degré de précision et, le cas échéant, de l'existence d'autres documents ou plans relatifs à tout ou partie de la même zone géographique ou de procédures d'évaluation environnementale prévues à un stade ultérieur* ».

4 ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS SUPERIEURS

Le SCOT revêt un caractère intégrateur des dispositions réglementaires de rang supérieur. La justification de l'intérêt général de la procédure de mise en compatibilité du PLU est motivée par la mise en œuvre des orientations du SCOT en matière de politique publique du logement.

Par ailleurs, les modalités d'aménagement retenues par la procédure et développées à travers le zonage protecteur des zones humides et l'OAP sectorielle encadrant le futur projet d'habitat notamment répondent aux objectifs du DOO en matière de protection du patrimoine naturel et des paysages et de programmation en logements.

Par ailleurs, la procédure vise également à répondre aux objectifs de production de logements locatifs sociaux du PLUH 2022-2027.

5 DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

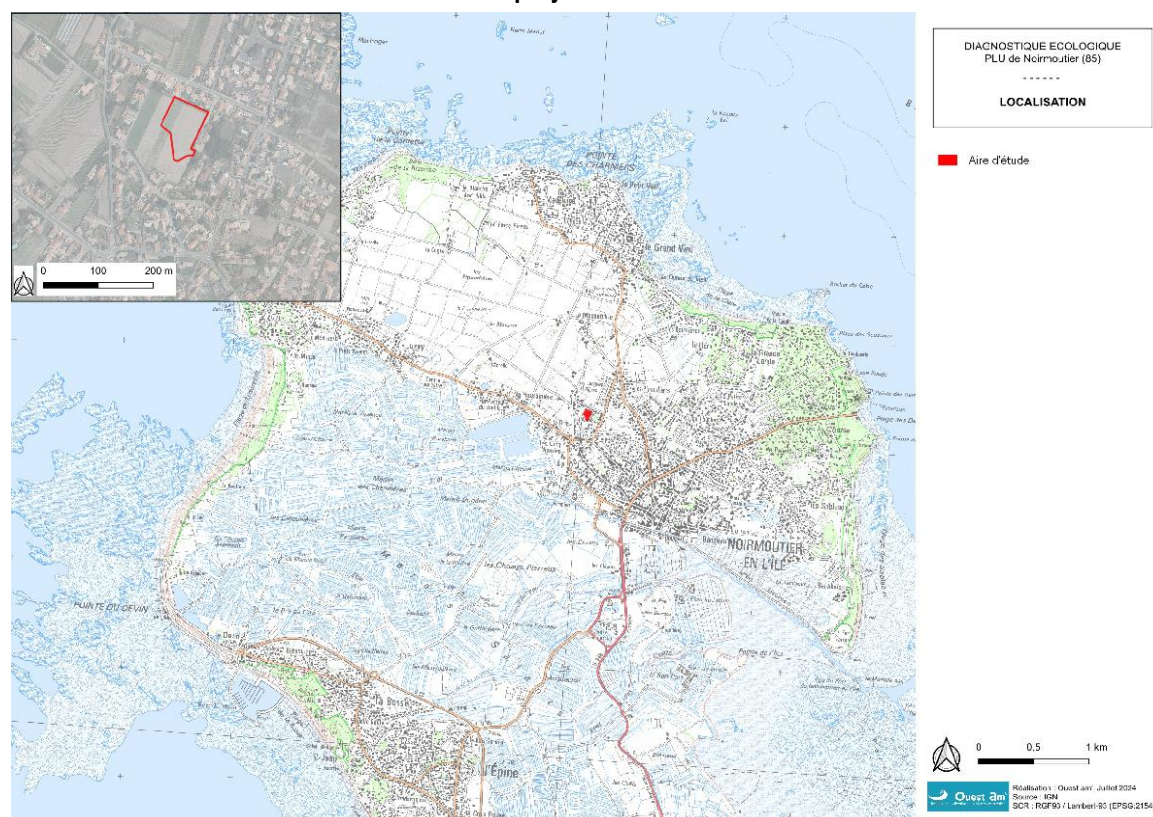
La commune de Noirmoutier-en-l'Île se localise dans le département de la Vendée. Elle se situe sur la partie nord de Noirmoutier séparée du reste de l'île par des marais salants, accessible depuis la RD 948 qui relie l'île et le continent par le pont.

La superficie du territoire communal est de 19,97 km². En 2021, la commune comptait 4 485 habitants¹.

5.1 Présentation du site

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

Localisation du projet à l'échelle communale



¹ Source : INSEE, RP 2021

5.2 Milieu humain²

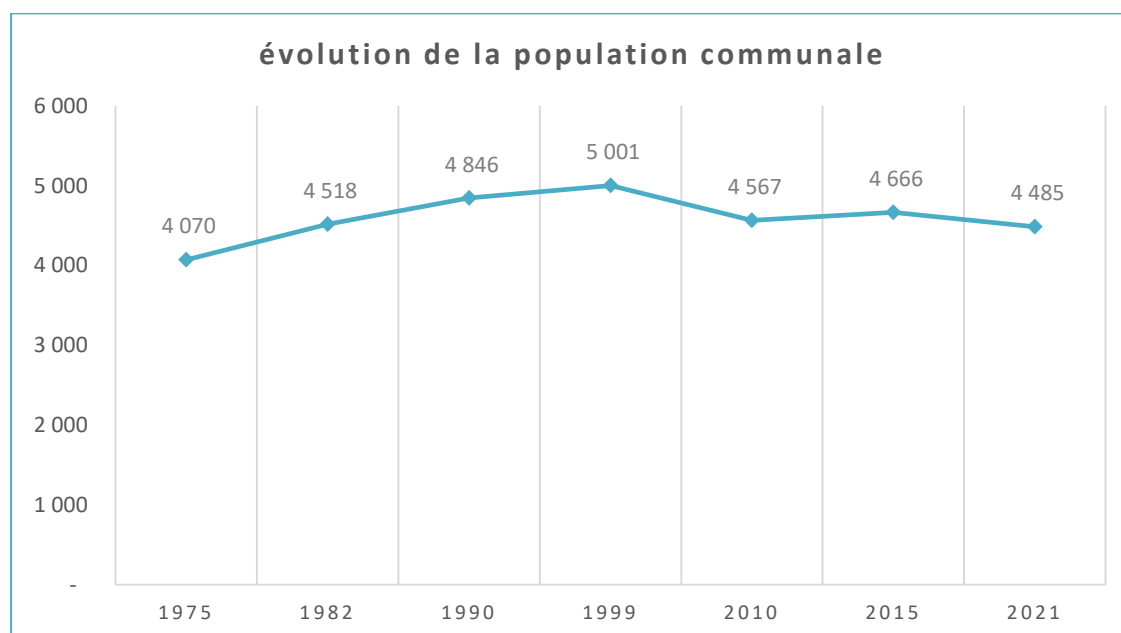
5.2.1 Démographie³

Une population permanente à la baisse

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

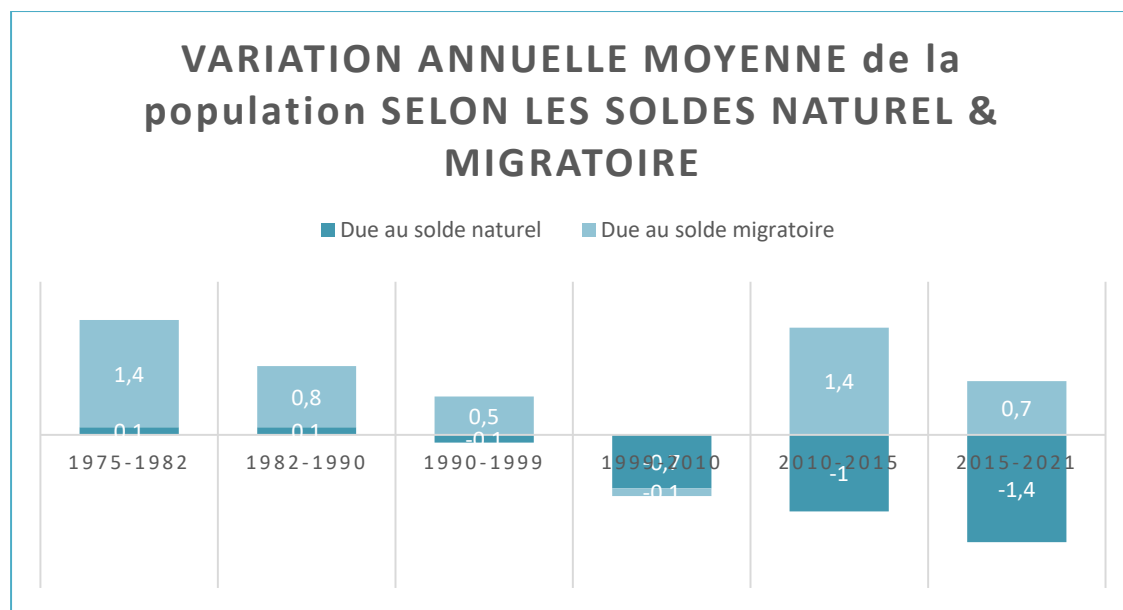
Alors que la variation annuelle moyenne de la population était de +1,5% entre 1975 et 1982 due en grande partie au solde migratoire (+1,4%), l'accroissement démographique ralentit depuis les années 1990 en raison d'un solde naturel négatif (tendance commune à toutes les communes de la façade atlantique).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

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



² Source : INSEE, RP 2021

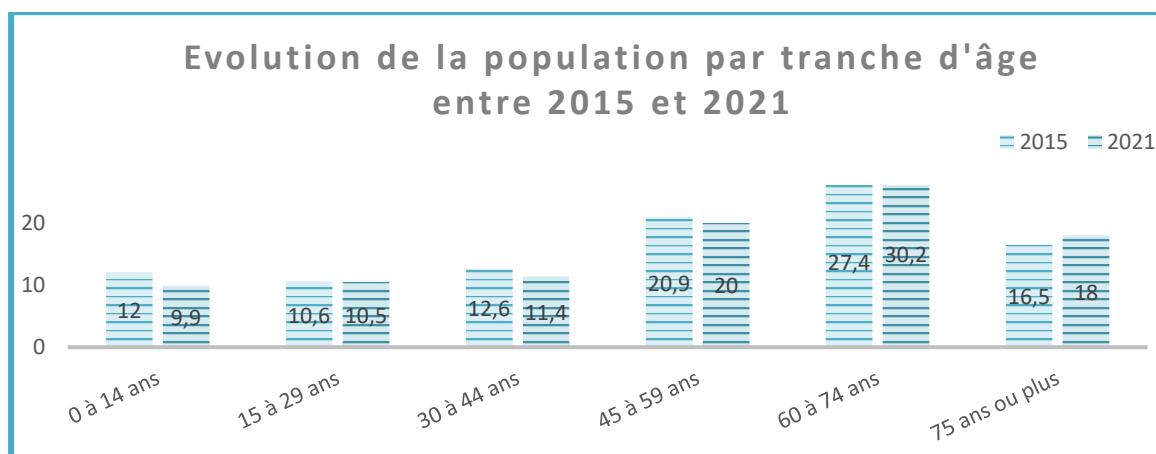
³ Source : INSEE, RP 2021

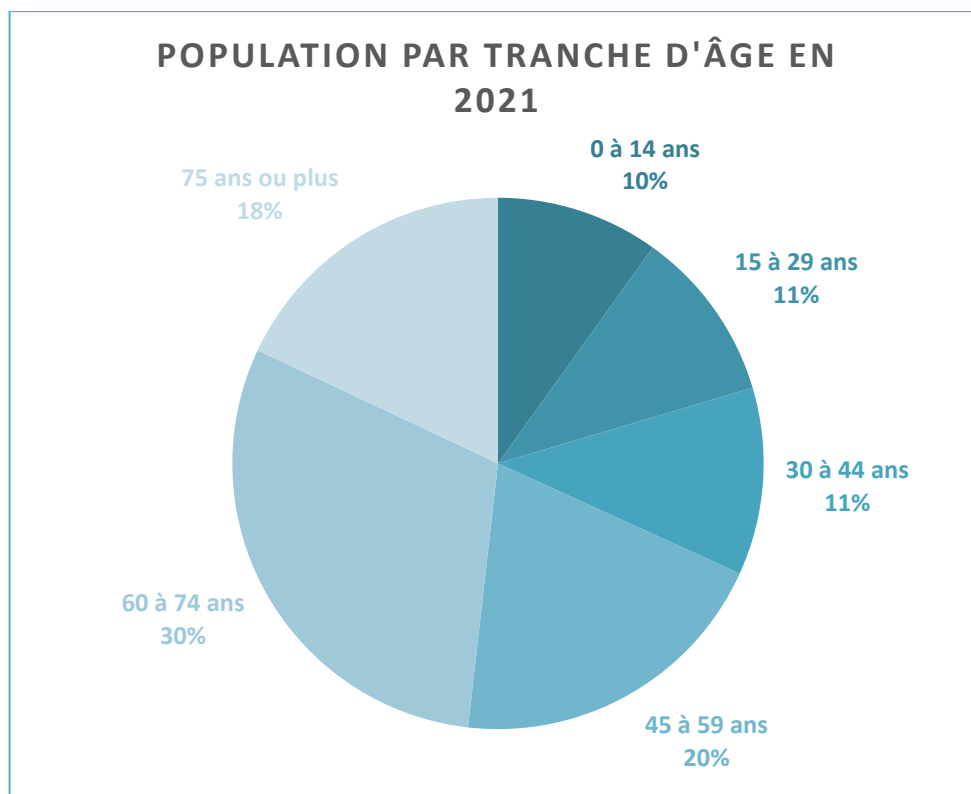


Le maintien d'une population permanente est un enjeu majeur pour la commune et pour l'île, en vue de maintenir une dynamique sociale et économique à l'année.

Une population vieillissante

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

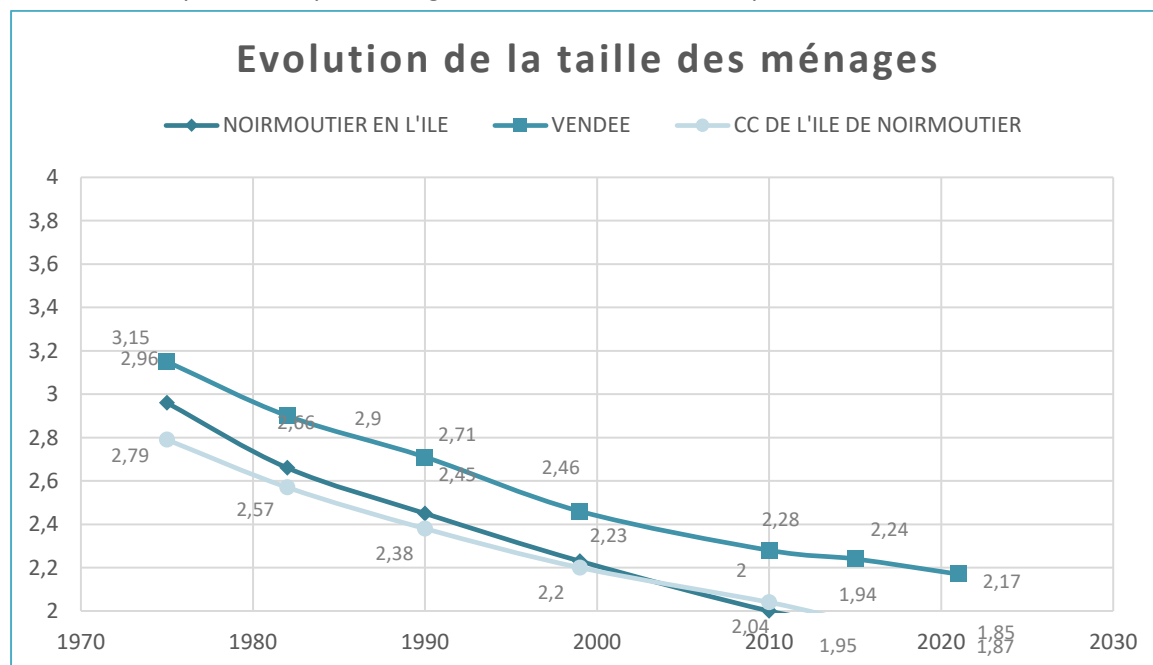




Ainsi, au maintien d'une population permanente s'ajoute l'enjeu de son renouvellement.

Des ménages de plus en plus petits

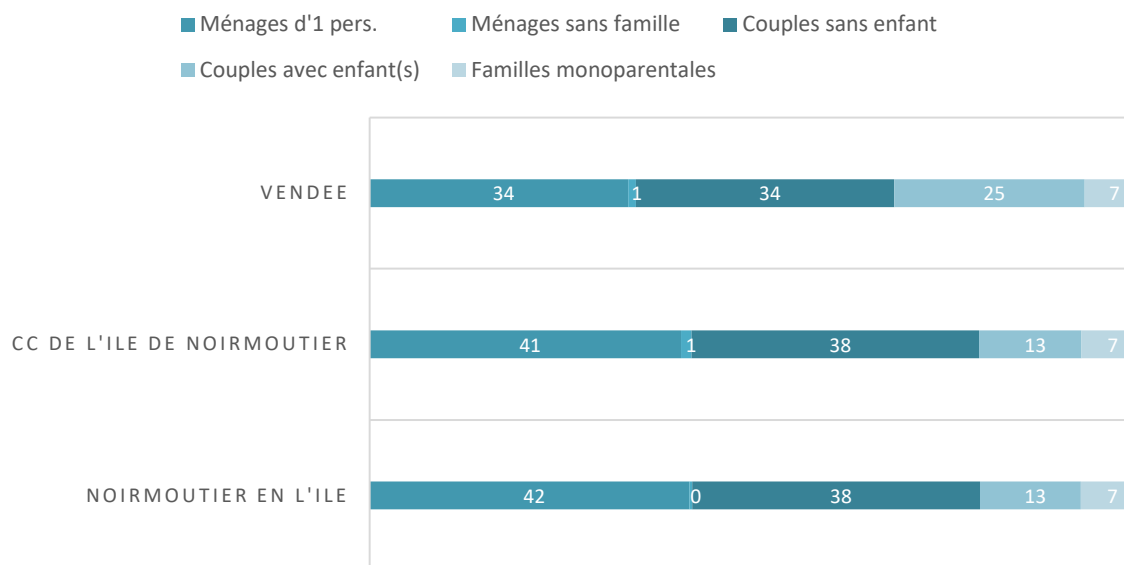
Le nombre de personnes par ménage ne cesse de diminuer depuis les années 1970.



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

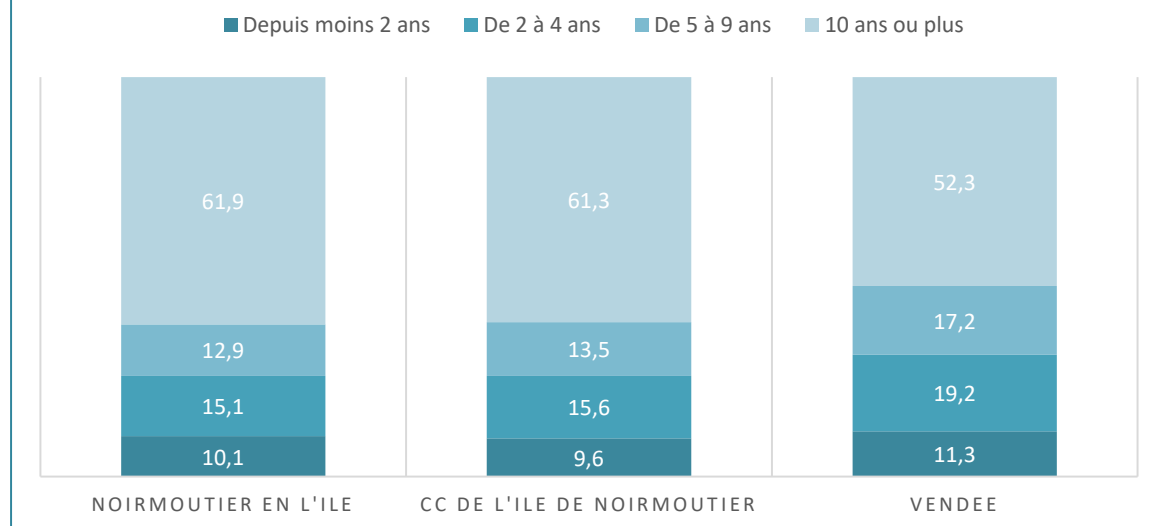
- Les ménages d'une seule personne sont les plus représentés sur la commune (42%)
- 38% des ménages sont composés de couples sans enfants ;
- 13% des ménages sont composés de couples avec enfants
- 7% de familles monoparentales.

Composition des ménages en 2021



En 2021, plus de 61,9% des ménages se sont installés depuis plus de 10 ans sur la commune, témoignant d'une certaine stabilité des ménages. 25,2% des ménages ont emménagé il y a moins de 5 ans sur la commune, dont 10,1% depuis moins de 2 ans contre 30.5% pour la moyenne départementale

Part des ménages en fonction de leur ancienneté d'emménagement (en 2021)

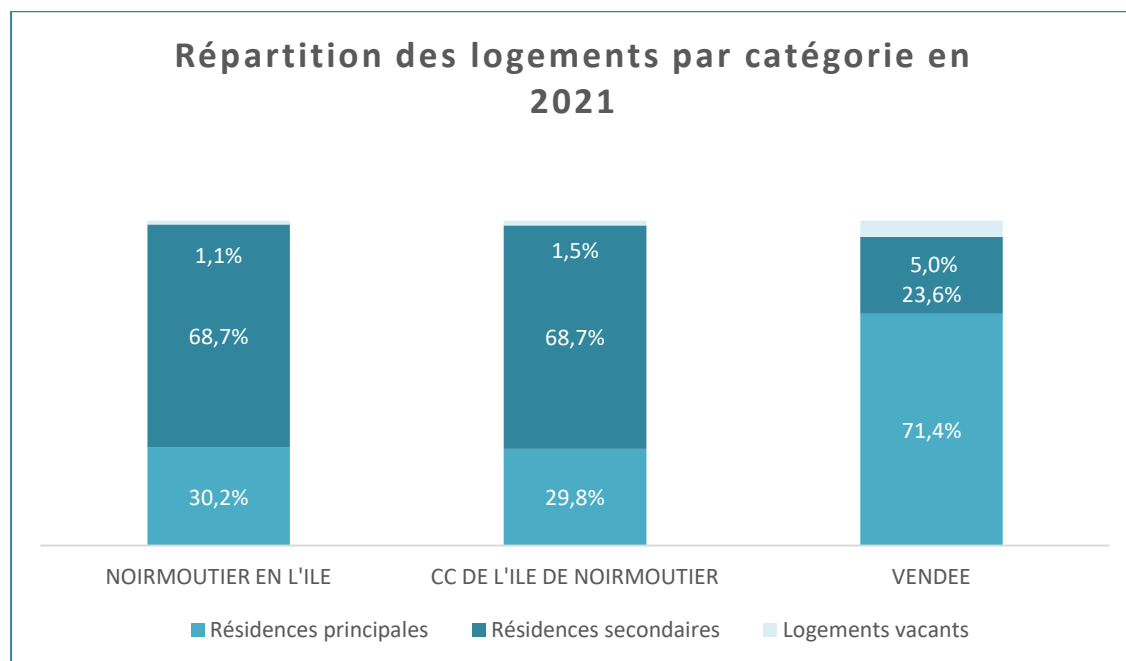


Les ménages familiaux (couples avec enfants et familles monoparentales) représentent 20% des ménages contre 32% pour la moyenne départementale en 2021 révélant les difficultés pour se loger sur l'île : peu de locatifs, des prix très élevés.

5.2.2 Habitat

Un parc de résidences secondaires dominant

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



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

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

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

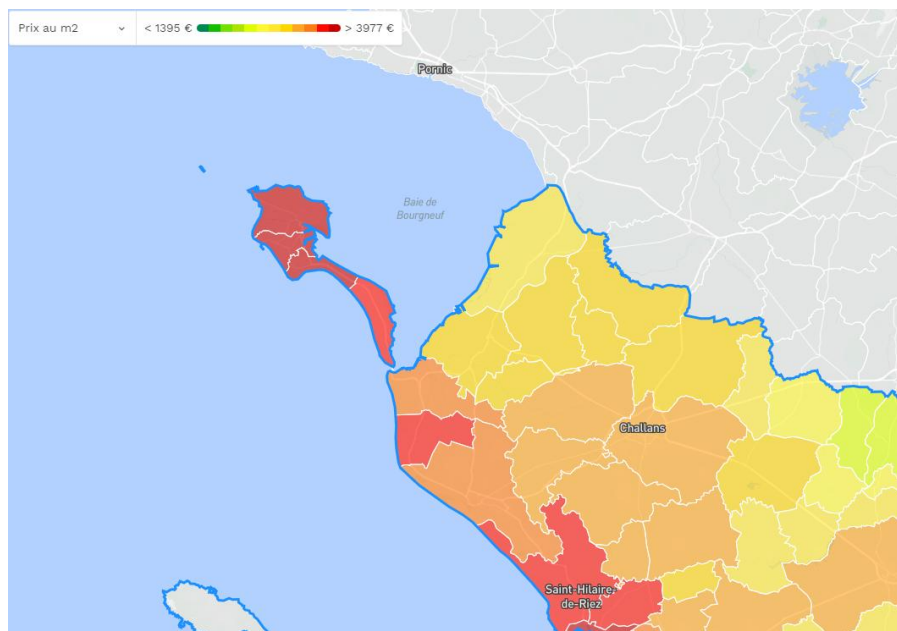
Cette offre vient accentuer le caractère dynamique de la présence de la population sur l'île, en contraste avec une population permanente qui diminue.

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

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

Un marché de l'immobilier pour les hauts revenus

L'attractivité résidentielle et la dynamique touristique génèrent une forte pression sur le marché immobilier de l'île de Noirmoutier. Les prix de l'immobilier sont particulièrement élevés sur la commune de Noirmoutier-en-l'île. Le prix moyen au m² pour une maison est de 5 715 € et de 4 526 € pour un appartement.

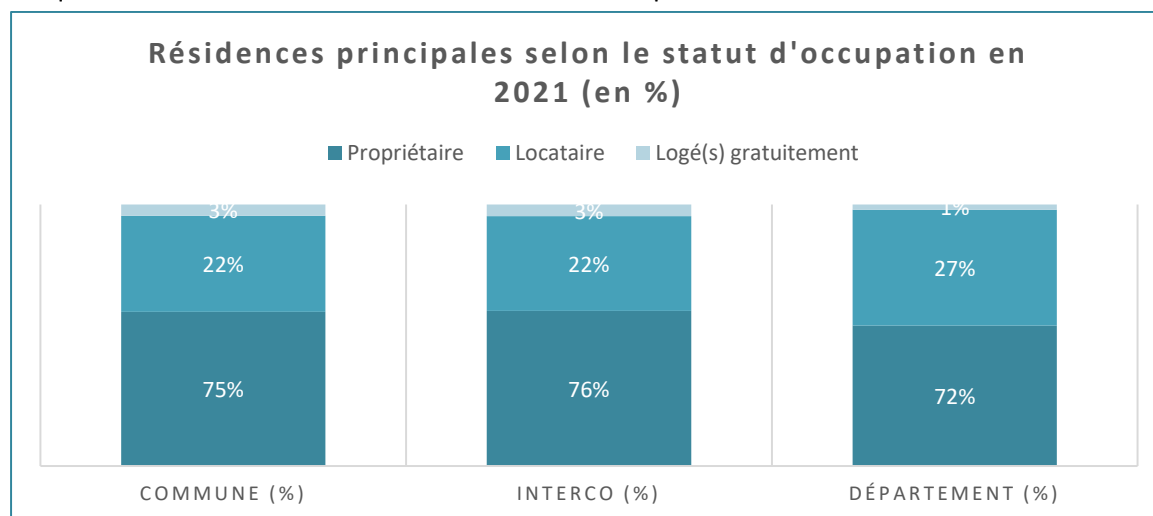


Prix de l'immobilier (Source : meilleurs agents)

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

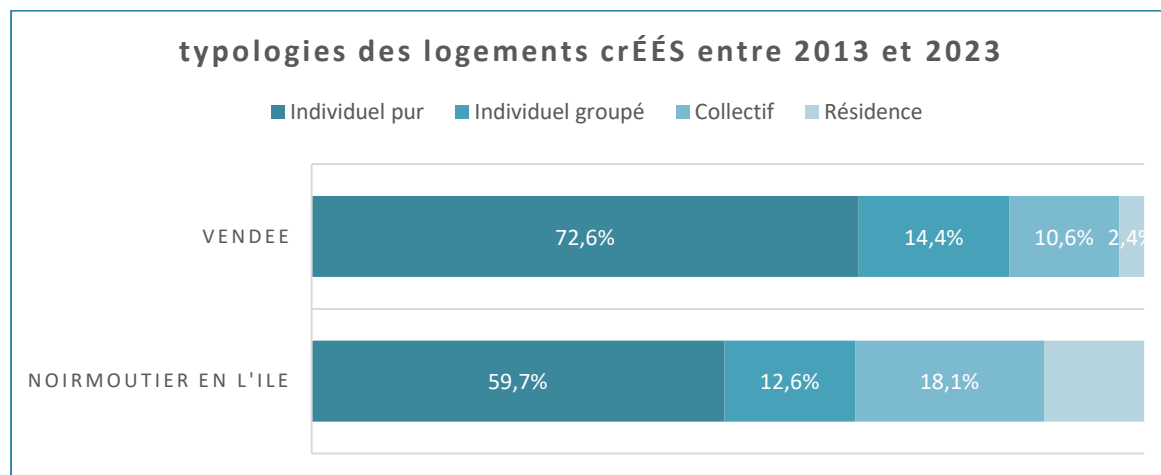
Une majorité de propriétaires

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



La maison individuelle reste le modèle majoritaire

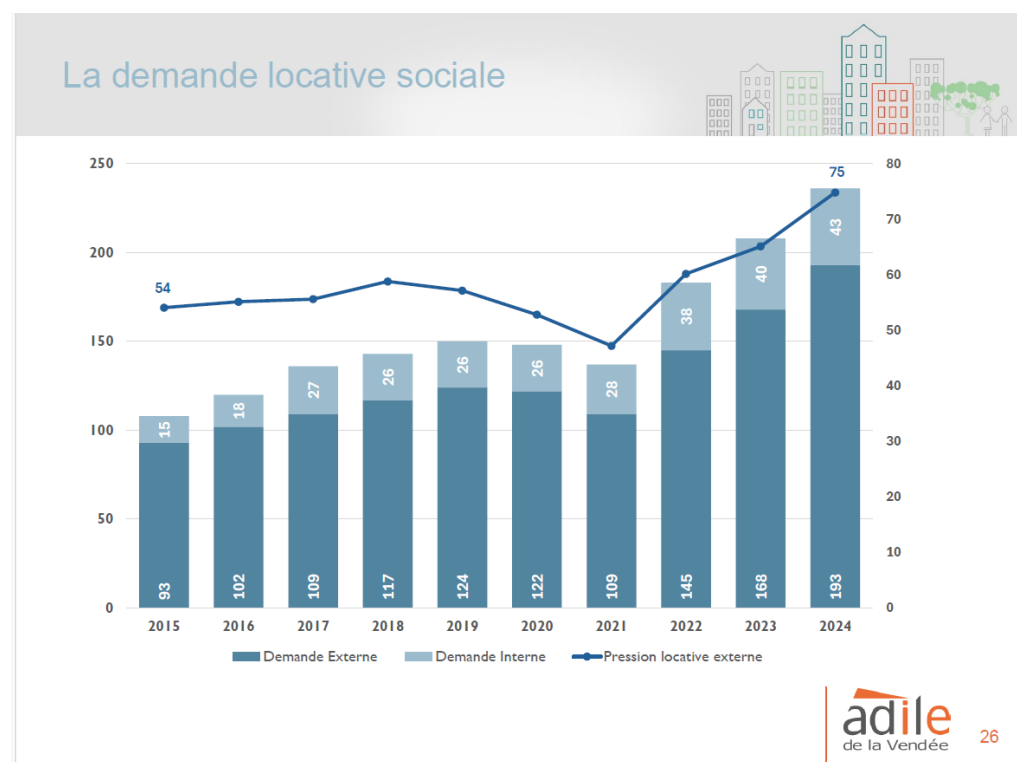
La part de la maison individuelle reste le modèle prédominant, bien que sa part soit nettement inférieure à la moyenne départementale, attestant d'une mixité des formes bâties en lien avec la vocation touristique et la rareté du foncier sur l'île : de 2013 à 2023, 59,7% du parc de logements autorisés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



Une mixité sociale à consolider

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

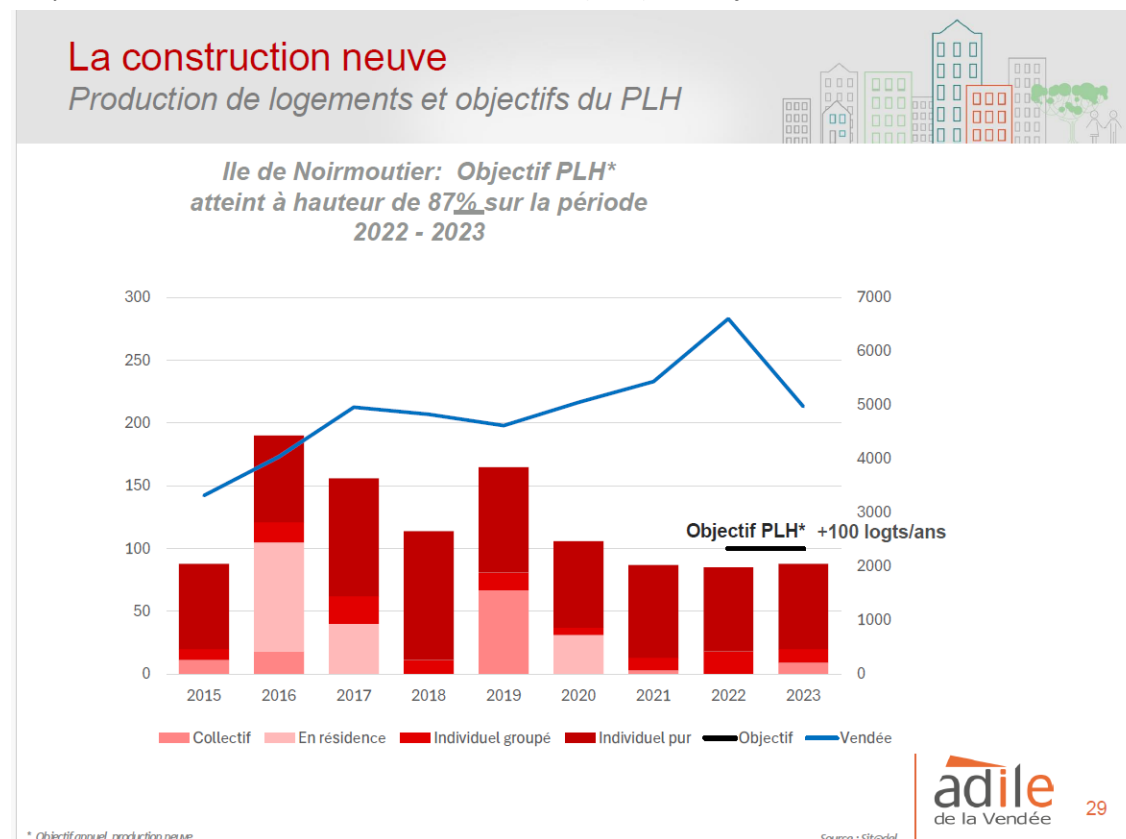
La demande locative sociale à l'échelle de l'île a évolué de la manière suivante :



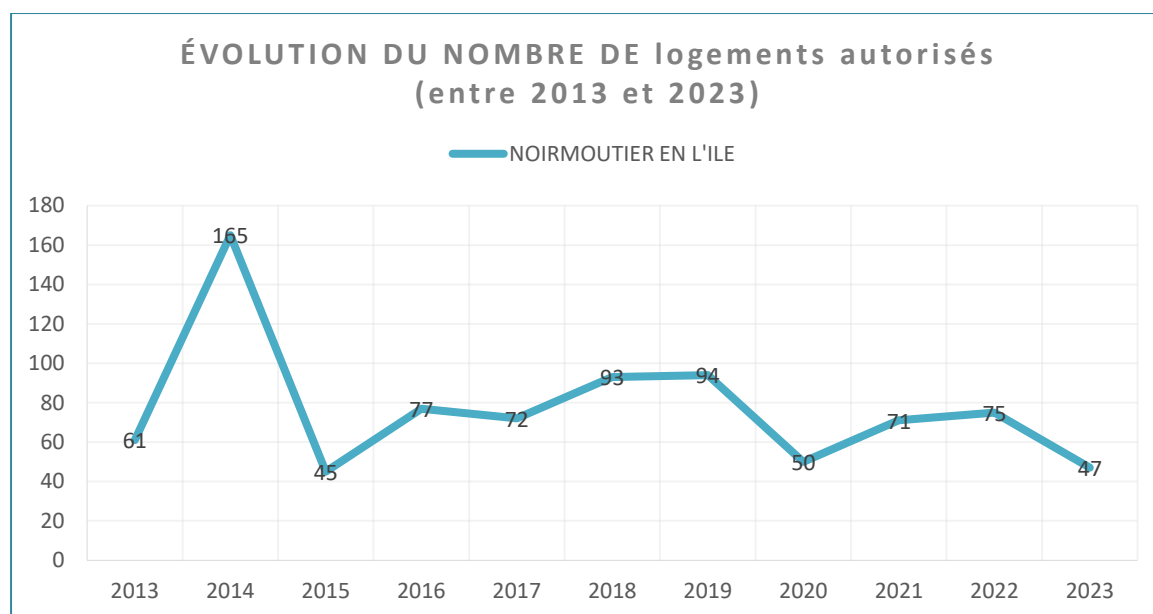
Elle confirme l'augmentation des besoins en logements abordables depuis une dizaine d'années, en particulier pour la commune de Noirmoutier-en-l'Île. Le parcours résidentiel est aujourd'hui bloqué par le marché de l'habitat, avec des difficultés pour un locataire du parc social comme privé d'accéder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

Une production de logements fluctuante

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



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



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

5.3 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

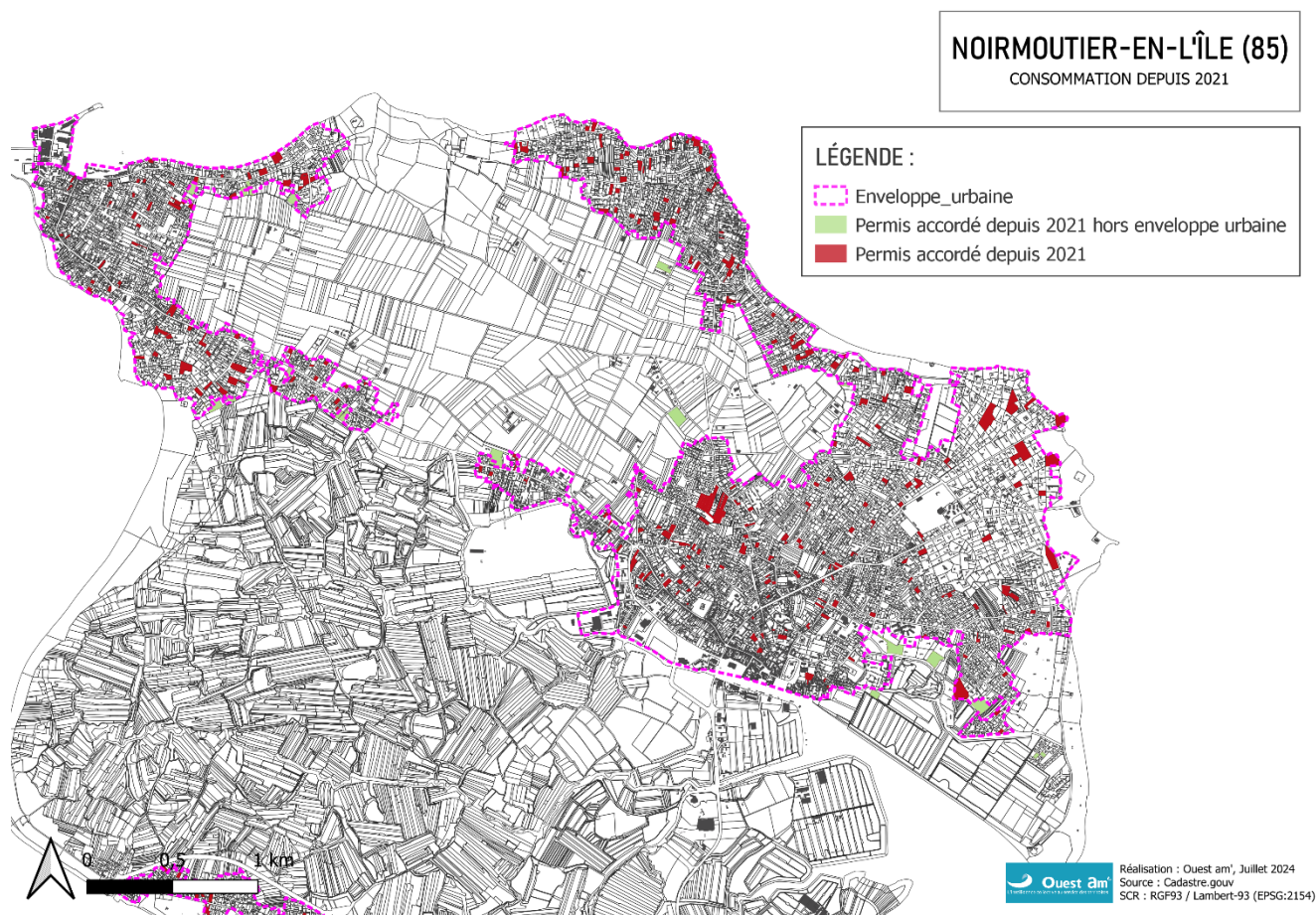
Répartition du flux de consommation d'espaces par destination entre 2011 et 2020 (Source : Portail de l'artificialisation des sols -Cerema)

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

Selon le portail national de l'artificialisation, 4,95 ha ont été consommés en 3 ans, chiffrage compatible avec celui présenté au dossier (5.56ha selon l'analyse des permis de construire). 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 considérant son usage agricole antérieur et l'éclairage porté par le Conseil d'Etat le 25 juillet 2025⁴.

A noter donc que la parcelle concernée par le projet d'ouverture à l'urbanisation totalise de l'ordre de 0.59 ha consommés, soit 3.8% de l'objectif théorique.

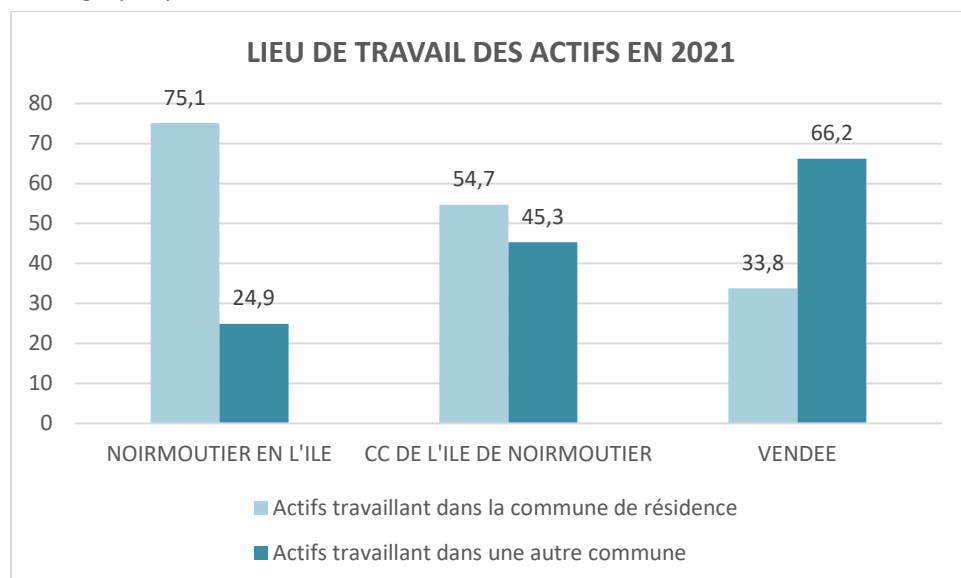


L'emprise de projet sur le secteur des Fontenelles sera au maximum de 5 000m² suite à la mise en place d'une démarche « Eviter Réduire Compenser » imposée par la présence d'une zone humide. Le projet urbain n'engendrerait pas de consommation foncière excessive susceptible de remettre en cause l'objectif de réduction de la consommation d'ENAF introduit par la loi Climat & Résilience.

⁴ Source : <http://legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000051979546>

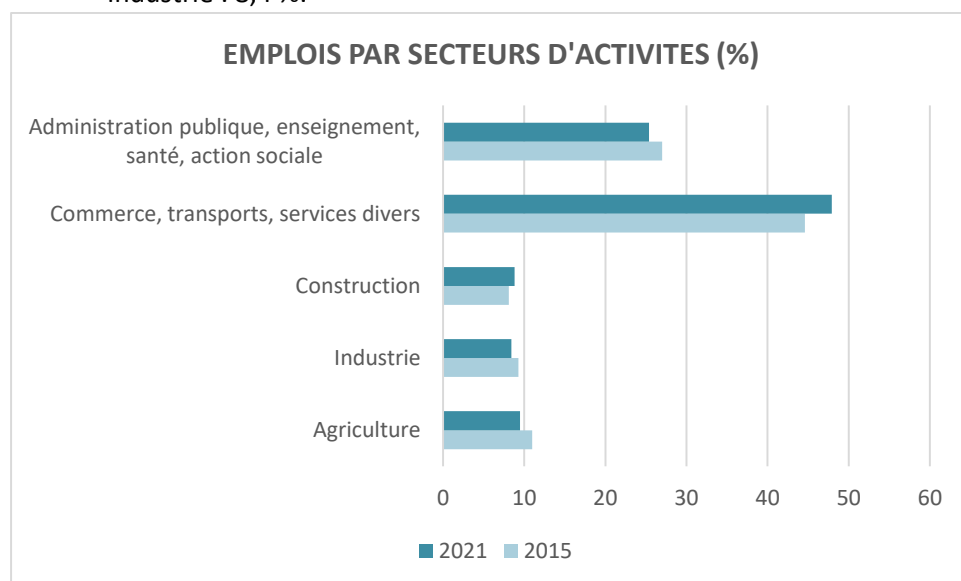
5.4 Contexte économique⁵

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



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

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



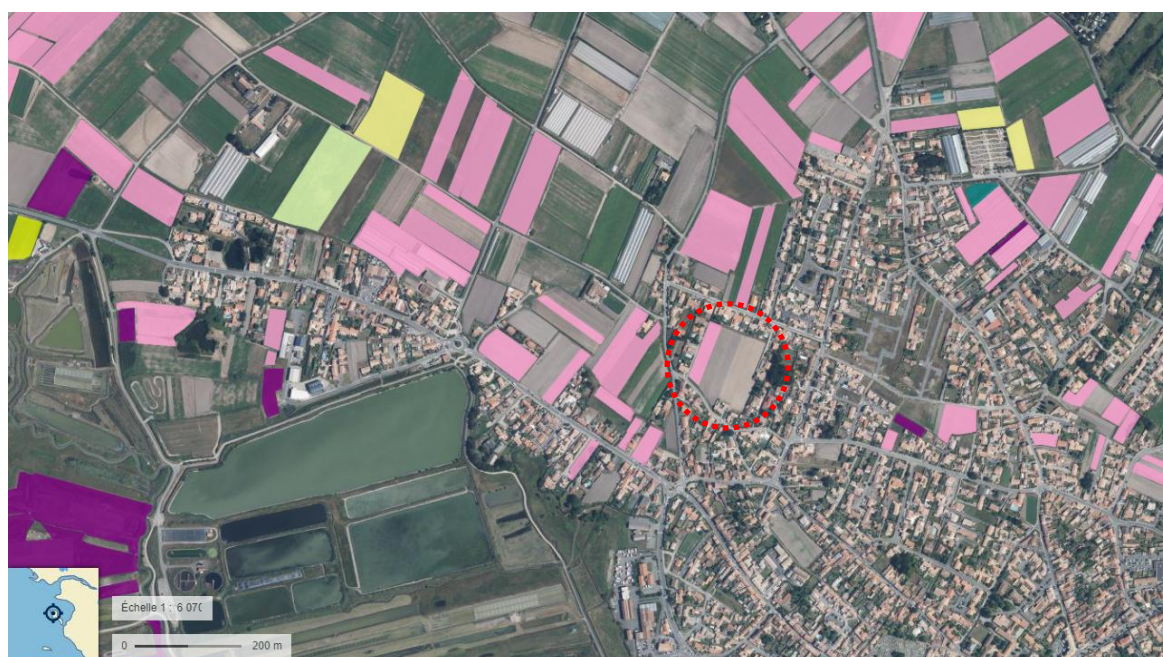
⁵ Source : INSEE, RP 2021

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.

5.5 Contexte agricole

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



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

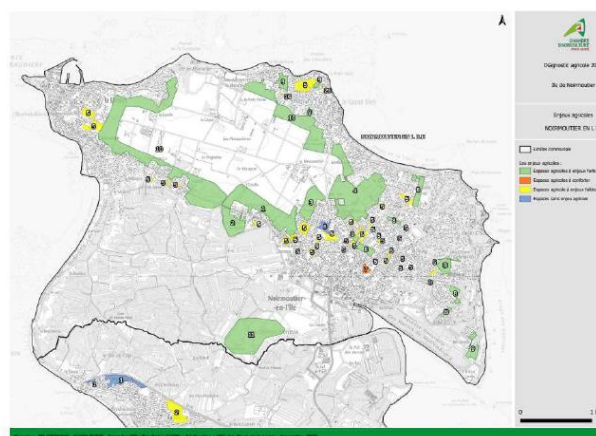
D'après le diagnostic agricole établi par la Chambre d'Agriculture en 2023, le site d'étude **a un usage agricole** ; la parcelle est référencée en **culture de « pomme de terre de consommation »**. **Elle présente toutefois un enjeu faible en raison d'un bail agricole précaire.**

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

SECTEURS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
ENJEUX TOUTES FILIERES											
Présence de sites d'exploitation	+			+				+	+		
Présence Jeune Agriculteur	+	+	+	+				+	+	+	+
Surfaces en Bio											
Proximité site - îlots de pâturage											
Structuration du parcellaire	+	+	+	+				+	+	+	+
Accessibilité des parcelles	+	+	+	+							
Potentiel agronomique des terres											
Présence drainage - irrigation	+	+	+	+						+	+
Terres volantes, surfaces enclavées					+						
Surface d'épandage											
Zone Non-Traitement	+	+	+	+	+			+	+	+	+
Terres à fort potentiel agroéconomique (cultures spécialisées...)	+	+	+	+	+			+	+	+	+
Parcelles au sein ou en limite de la zone urbanisée	+	+	+	+	+			+	+	+	+
BILAN SECTEURS	A	A	A	A	C	D	B	A	A	A	A



Les secteurs de moindre impact pour l'activité agricole sont le secteur 6 en priorité sans enjeux agricoles et les secteurs 5 avec des enjeux agricoles faibles en raison de terres agricoles volantes et présentes au sein de la zone agglomérée mais ce sont des surfaces à forte valeur ajoutée. Quant aux autres secteurs, ils sont à considérer à forts enjeux agricoles et à conserver. Pour le secteur agricole à conforter, une réflexion devra avoir lieu avec l'exploitation agricole concernée.



Extrait du diagnostic agricole établi par la Chambre d'Agriculture en 2024

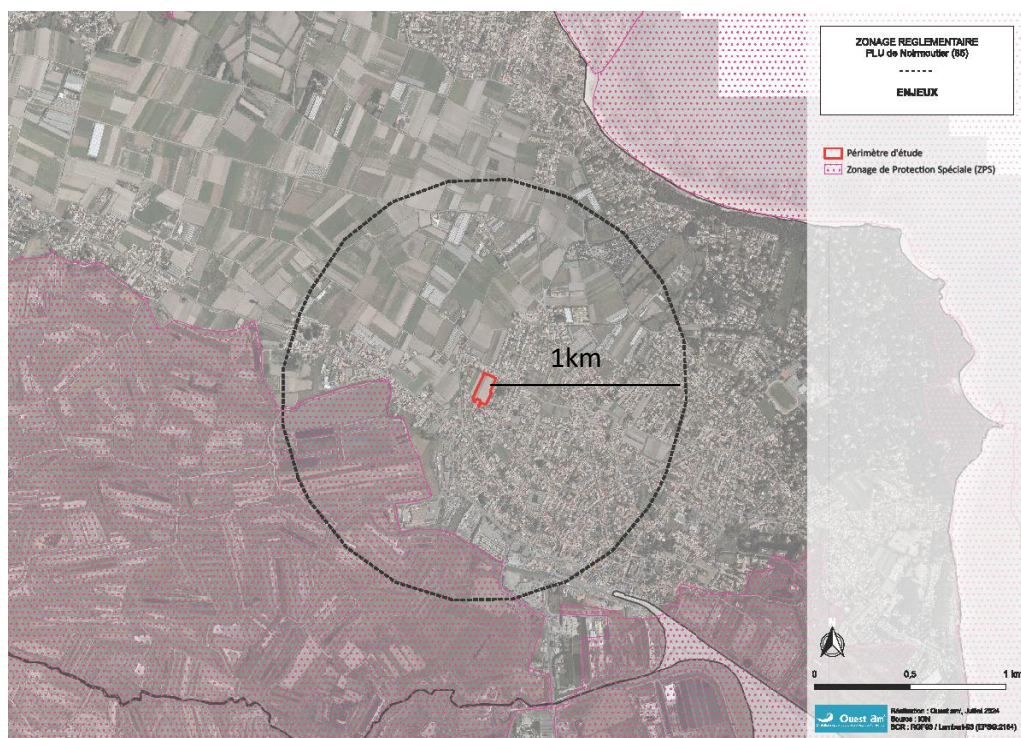
5.6 Milieux naturels & biodiversité

5.6.1 Zonages réglementaires et d'inventaires relatifs aux milieux naturels

Zonages réglementaires

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

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



Zonages d'inventaires

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

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

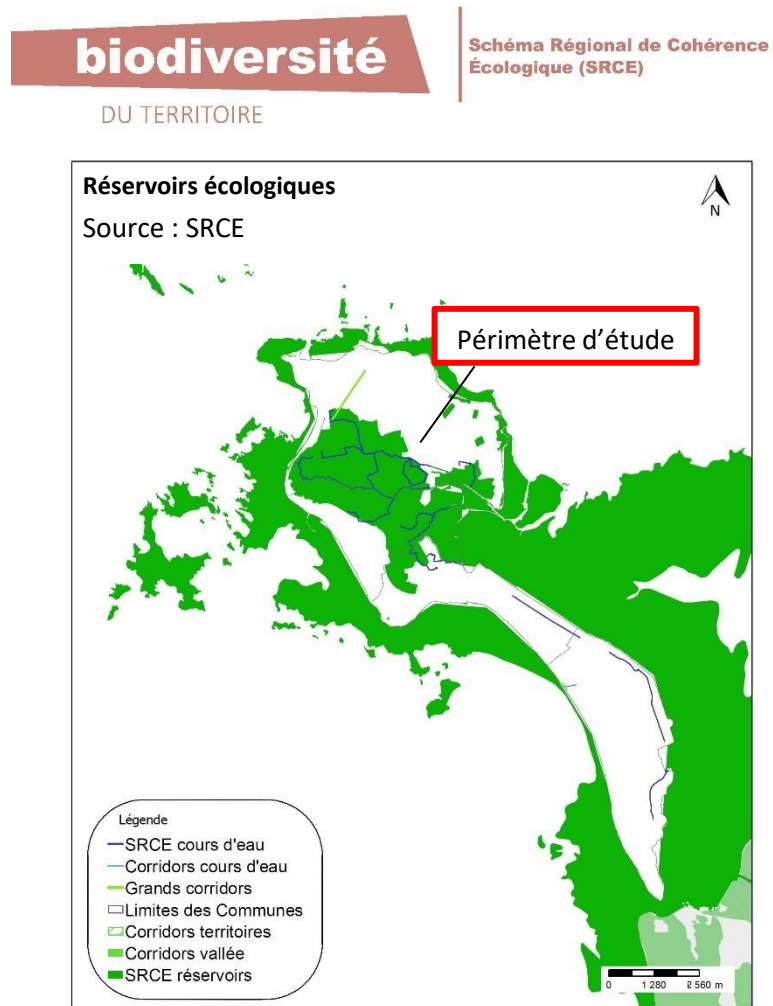
- ZNIEFF de type 2 « Ile de Noirmoutier »
- ZNIEFF de type 1 « Marais salé de Noirmoutier, La Bosse, Luzeronde »

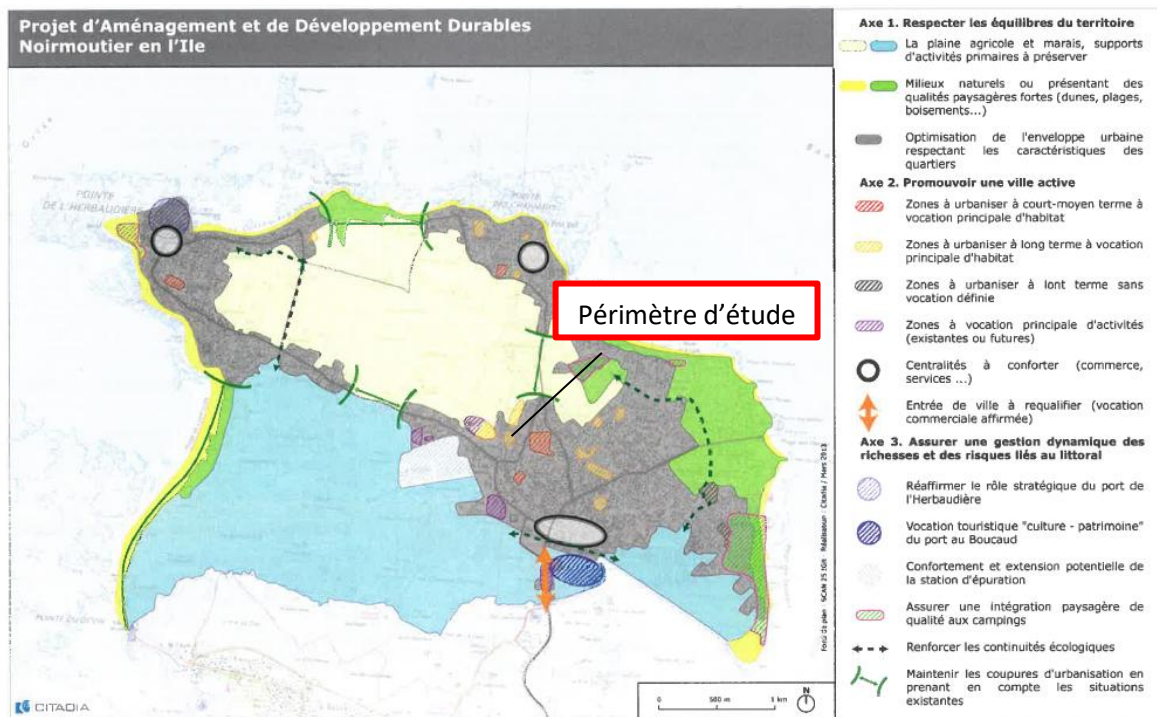


Le site d'étude se situant au sein de l'enveloppe urbaine, et étant occupé par la culture de pomme de terre, il n'y a pas de connexion avec les sites NATURA 2000 et ZNIEFF environnants.

5.6.2 Au titre de la Trame verte et bleue

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





CITADIA

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

16

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

5.6.3 A l'échelle 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 faune⁶.

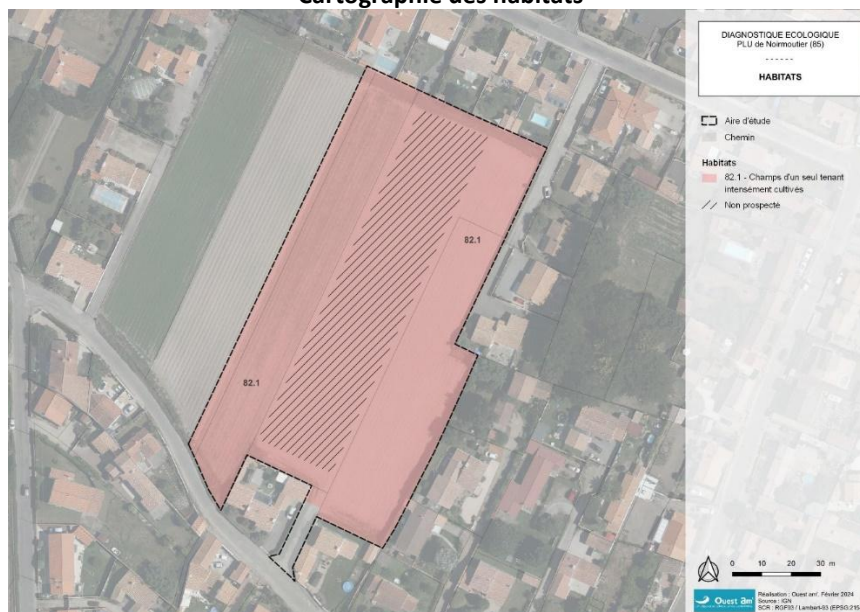
Ses conclusions sont les suivantes :

Enjeux relatifs aux habitats

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

⁶ Voir rapport d'inventaire en annexe.

Cartographie des habitats



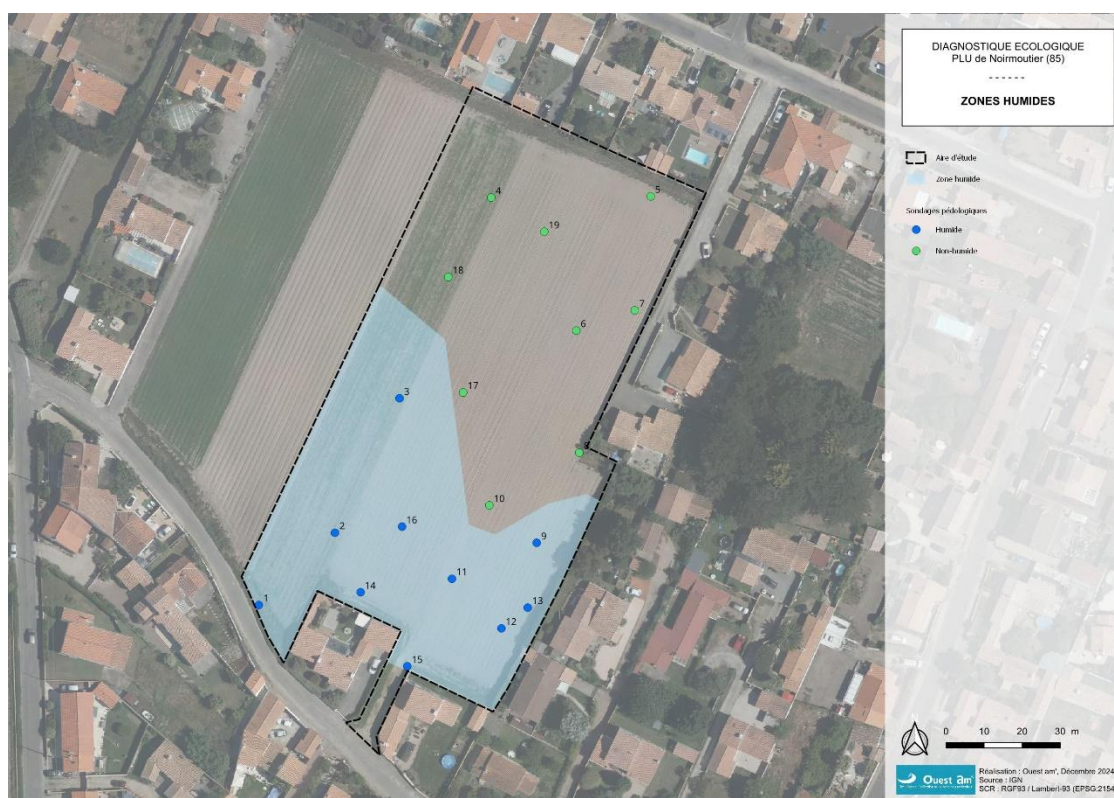
Enjeux relatifs à la faune

- 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).

5.7 Cycle de l'eau

5.7.1 Eau potable

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

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

5.7.2 Eaux usées

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

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

Le schéma directeur d'assainissement collectif a été réalisé par la CCIN et ses 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.

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 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.

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

5.7.3 Eaux pluviales

Le site d'étude est desservi par le réseau d'eaux pluviales constitué par les fossés de la rue des Fontenelles.

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 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.

5.8 Paysages et patrimoine

Un site à proximité du bourg

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

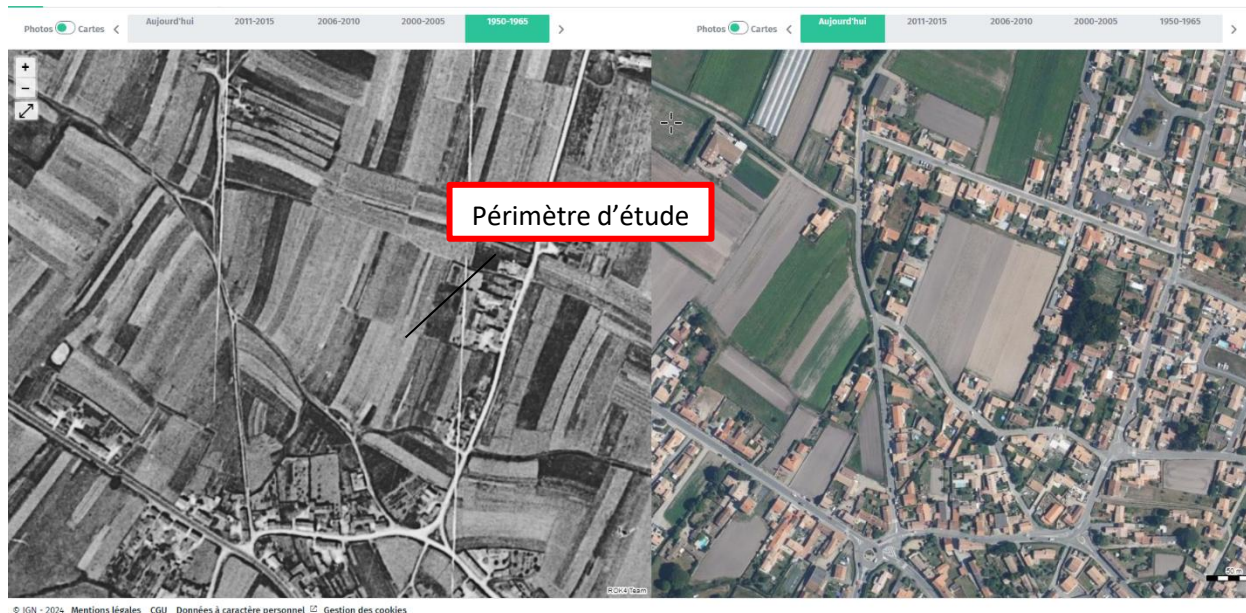
A la périphérie du centre-bourg comme sur le reste de l'île, on retrouve un paysage urbain avec un traitement architectural homogène des constructions : toitures en tuile, murs blanc et huisseries à dominante bleue, clôtures de type mur bahut enduites et de couleur blanche...

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



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

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

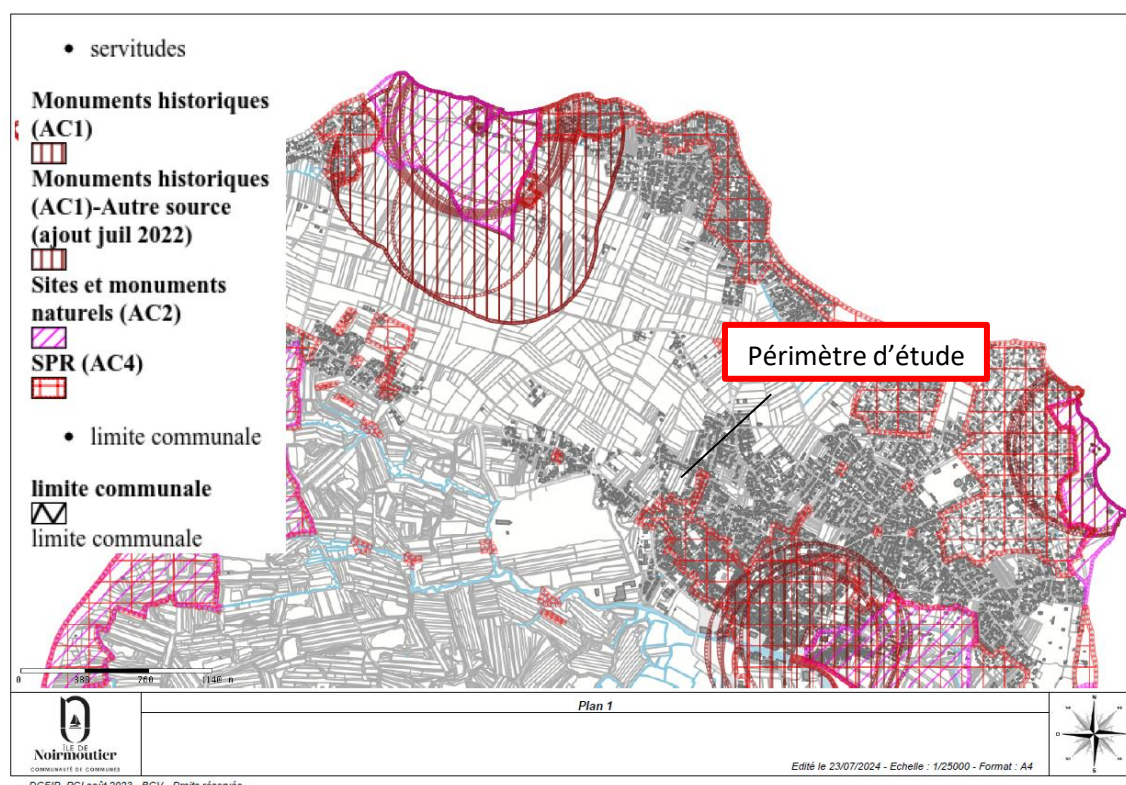




Habitations récentes existantes (R+1) en limite Ouest de la zone 2AUh



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

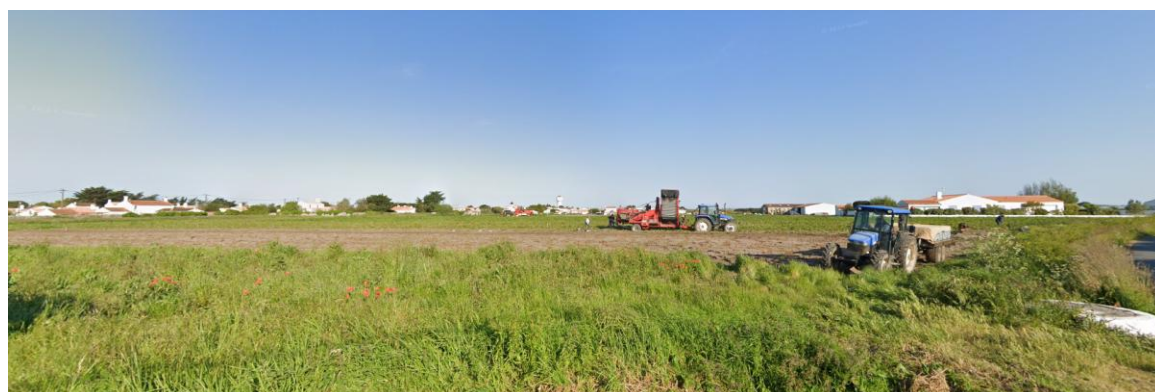


Périmètre du SPR de Noirmoutier-en-l'île à proximité du site.

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

Des plaines agricoles à proximité

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





5.9 Déchets

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

5.10 Qualité de l'air

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

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.⁷

5.11 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.

5.12 Risques naturels et technologiques

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

	Risque	Constats pour la Commune
Risques naturels	Littoraux	Commune concernée

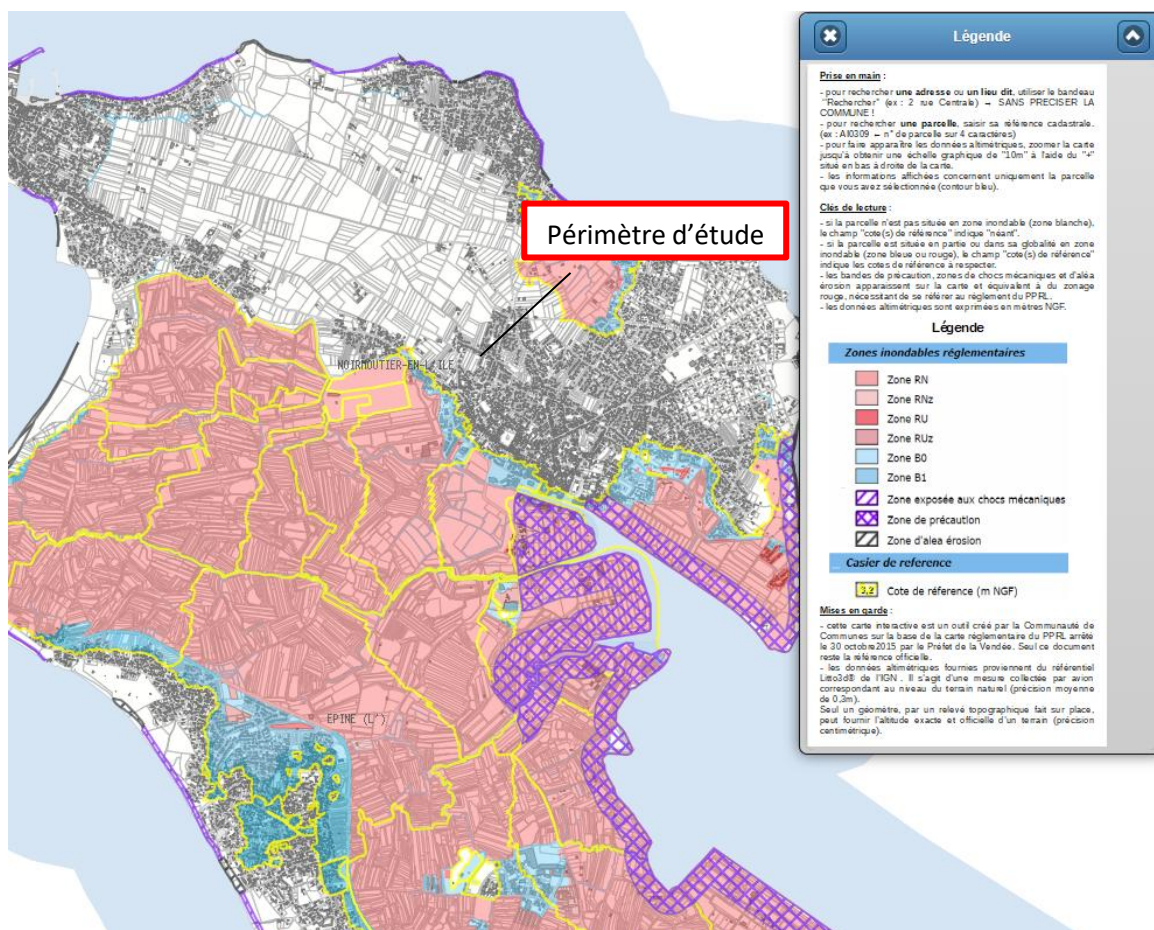
⁷ PCAEET

	Risque		Constats pour la Commune
	Inondation		Commune 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		Commune non concernée
	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 NGF⁸ 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).

⁸ Source : altimétrie Lidar - CCIN



Source : PPRL, CDC Ile de Noirmoutier

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 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 jusqu'à l'approbation de la révision du PPRL.



Carte Xynthia +0,6m



Carte Xynthia +1m

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. Le projet se situe donc nettement en dehors des zones d'aléas définies ci-dessus.

5.13 Nuisances sonores

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

5.14 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 0.59 ha (à préciser en fonction du mode de gestion de la zone humide)	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 Consommation d'espace : 0.59 ha
Milieu physique/Hydrographie	Absence d'enjeu car absence de cours d'eau	Gestion du pluvial
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	Incidences faibles : le site de projet se situe en dehors des zones d'aléa en projet telles que connues fin 2025

En dehors des incidences en termes de consommation d'ENAF, 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.

6 LA DEMARCHE « EVITER-REDUIRE-COMPENSER » DANS LE CADRE DE LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

L'analyse des incidences notables prévisibles (positives et négatives) des orientations du PLU sur l'environnement reste limitée à la portée du document d'urbanisme et proportionnée aux enjeux. La demande d'autorisation environnementale du projet devra apporter les précisions sur la démarche ERC que le porteur de projet entend mettre en œuvre tant dans la phase de travaux que dans la phase de fonctionnement du projet d'habitat.

L'évaluation des incidences de la mise en compatibilité du PLU est menée par thématique et au regard des enjeux identifiés dans le cadre du présent Etat initial de l'environnement.

Afin de faciliter la compréhension et la justification de l'articulation entre incidences et démarches « ERC », le processus est décliné par grande thématique environnementale.

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

E = Evitement

R = Réduction

C = Compensation

C+ = Mesures d'accompagnement

6.1 Incidences sur le milieu humain

6.1.1 Rappel des enjeux

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 : les besoins ont été identifiés dans le cadre de la révision du PLH 2022-2027
- Alternative à des capacités d'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine limitées : une évaluation des gisements fonciers de la commune a été établie. Elle est probablement surestimée, la révision du PPRL induisant probablement l'augmentation des secteurs soumis à l'aléa submersion, inondation, érosion.
- 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.

6.1.2 Mesures visant à éviter, réduire et compenser les incidences de la mise en compatibilité du PLU sur le milieu humain

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.

6.2 Incidences prévisibles sur le milieu physique

6.2.1 Rappel des enjeux

Les enjeux pour le PLU portent sur **l'imperméabilisation des sols** permise par ses orientations : cette imperméabilisation conduit au prélèvement de terres de culture de pomme de terre d'une superficie d'environ 0.59 ha

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.

6.2.2 Mesures visant à éviter, réduire et compenser les incidences de la mise en compatibilité du PLU sur le milieu physique

Les nouvelles orientations du PLU s'inscrivent dans une logique d'évitement en termes d'incidences directes sur les sols :

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.

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.

Les orientations du PLU visent à accueillir un minimum de 22 nouveaux logements familiaux, soit 38 habitants à l'année minimum, et 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 règlementaire.

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.

Compte-tenu de la pression croissante et sur le long terme sur **la ressource en eau** à l'échelle de la Vendée, des mesures de réduction supplémentaires s'imposent et sont également traduites dans l'OAP sectorielle correspondante :

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.

6.1 Incidences prévisibles sur NATURA 2000

6.1.1 Rappel des enjeux

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.

Mais 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).

6.1.2 Mesures visant à éviter, réduire et compenser les incidences de la mise en compatibilité du PLU sur natura 2000

En vue de la maîtrise des incidences indirectes sur NATURA 2000,

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. Néanmoins, on peut rappeler les mesures suivantes favorables à la préservation des milieux naturels situés en aval du projet :

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 »

6.2 Incidences prévisibles sur les milieux naturels

6.2.1 Rappel des enjeux

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.

6.2.2 Mesures visant à éviter, réduire et compenser les incidences de la mise en compatibilité du PLU sur les milieux naturels

Les mesures concernant les incidences sur les milieux naturels sont les suivantes :

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.

6.3 Incidences prévisibles sur les paysages

6.3.1 Rappel des enjeux

La parcelle est une enclave agricole au sein du tissu pavillonnaire emblématique de Noirmoutier mais qui possède une façade accessible depuis la rue de Fontenelles. La transition entre tissu pavillonnaire et espace agricole se résume à la mise en place de clôtures minérales très visibles. 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.

La recherche d'une intensification urbaine suppose de réfléchir à l'intégration des volumes bâtis dans le tissu urbain existant et à celle des surfaces de stationnement dimensionnés en conséquence, dans le cadre défini par le règlement de la zone 1AUH en vigueur.

6.3.2 Mesures visant à éviter, réduire et compenser les incidences de la mise en compatibilité du PLU sur les paysages

Les mesures concernant les incidences sur les paysages sont les suivantes :

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...

6.4 Incidences prévisibles liées aux risques et nuisances

6.4.1 Rappel des enjeux

La parcelle s'inscrit en continuité de l'agglomération et à 15 minutes à pied des équipements du centre bourg de Noirmoutier : cette situation est favorable aux déplacements doux et actifs, à la réduction de la place de la voiture. A noter, que le projet est tenu à un nombre maximum de places de stationnements du fait de sa vocation de logements locatifs sociaux.

L'orientation prévue par le PLU constitue dans une certaine mesure une démarche favorable à la réduction des émissions de GES et à la santé humaine en général, malgré les incidences négatives induites par l'artificialisation du site en termes de captation du carbone.

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. Il n'est pas prévu de mettre en place des objectifs chiffrés de réduction des émissions de GES. 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.

La parcelle est située à une cote globalement supérieure à 6 m NGF 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, via la gestion de ses eaux pluviales.

6.4.2 Mesures visant à éviter, réduire et compenser les incidences de la mise en compatibilité du PLU liés aux risques et aux nuisances

Les mesures concernant les incidences sur les risques et les nuisances sont les suivantes :

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.

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.

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

Au final, 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 0.59 ha, constituant une consommation d'ENAF	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 : absence d'ouverture à l'urbanisation du reste de la zone 2AUh et maintien 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 en termes de surface.

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	Le dossier « loi sur l'eau précisera les modalités détaillées de préservation des zones humides. 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 en vue de préserver les intimités, d'intégrer les espaces de stationnement dans le tissu urbain et de gérer les transitions entre le projet et la zone humide
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.

7 CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR SUIVRE LES EFFETS DU DOCUMENT

Thématique	Indicateur	Source
Habitat : - Densité : - Typologie de logements (nombre) : T1-T2-T3-T4	- Densité effective - Typologie pratiquée	Permis d'aménager
Mobilités douces	Linéaire de liaisons douces créé : site propre/voie partagée	Permis d'aménager
Gestion des eaux pluviales et maîtrise de l'artificialisation	Part de surface maintenue perméable : Ratio : surface imperméabilisée totale /emprise totale	Permis d'aménager
Démarche « ERC » sur les zones humides	Surface de zone humide impactée par le projet : Surface de zone humide restaurée en compensation :	Dossier d'autorisation environnementale

8 MANIERE DONT L'EVALUATION A ETE EFFECTUEE

Auteurs de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale au titre du code de l'urbanisme a été pilotée par Chantal Barbeau, Urbaniste au sein de Ouest Am'.

Démarche générale

L'évaluation environnementale a été menée sur la base du guide publié en novembre 2019 par le Commissariat Général au Développement Durable, intitulé *L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme*.

Ce guide définit en particulier les « composantes environnementales » qui doivent faire l'objet de l'évaluation (Sols/sous-sols, Milieux naturels & biodiversité, Cycle de l'eau, Risques naturels, Paysages & patrimoine, Qualité de l'air, Energie, Déchets, Risques technologiques, Environnement sonore), mais aussi un certain nombre d'éléments de méthode.

Analyse à l'échelle du secteur 2AUh

L'analyse s'est focalisée sur le secteur concerné par la procédure. A ce niveau, l'objectif est de déterminer les incidences au niveau de chacune des thématiques de l'évaluation environnementale. Ces composantes environnementales ont été recroisées avec les thématiques de l'évaluation environnementale du PLUi en vigueur et avec les thématiques propres au type de projet envisagé dans le secteur UZ. Ainsi la présente évaluation environnementale a été alimentée par celle du projet.

Cette analyse détaillée permet de confirmer, thématique par thématique, les enjeux possibles en lien avec les évolutions envisagées. Dans le principe, en cas d'incidences négatives et significatives, il s'agit de s'inscrire dans la logique « éviter – réduire – compenser ». Dans le cas présent, une attention particulière a été portée aux thématiques patrimoine naturel, qualité de l'eau, paysages et risques considérant des incidences négatives éventuelles.

Analyse vis-à-vis de la zone Natura 2000

Le projet de mise en compatibilité du PLU a également été analysé en considérant les incidences qu'il pourrait générer sur Natura 2000.

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.

A l'appui de ces éléments, l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU au titre de Natura 2000 peut être conclue à ce stade.

Conclusion de l'évaluation environnementale

La conclusion de l'évaluation environnementale a été formulée à l'appui de l'ensemble de l'analyse et des conclusions formulées (à l'échelle du secteur et vis-à-vis de Natura 2000).

Elle a en particulier permis de croiser les différentes thématiques de l'évaluation environnementale, afin d'évaluer les éventuelles incidences cumulées.

Dans le cas de la présente mise en compatibilité, étant donné la nature des incidences notables négatives, l'évaluation a conduit à mettre en place une démarche « Eviter-Réduire-Compenser ».

Indicateurs de suivi

La mise en compatibilité du PLU entraîne la création d'un secteur 1AUh. La démarche « ERC » mise en œuvre dans le cadre de la procédure justifie de mettre en place des indicateurs de suivi particulier dans le cadre du suivi du PLU.



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

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 Evolutions apportées aux pièces du PLU

1.2.1 Règlement graphique

Règlement graphique en vigueur (zonage) du PLU de Noirmoutier-en-l'Île



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

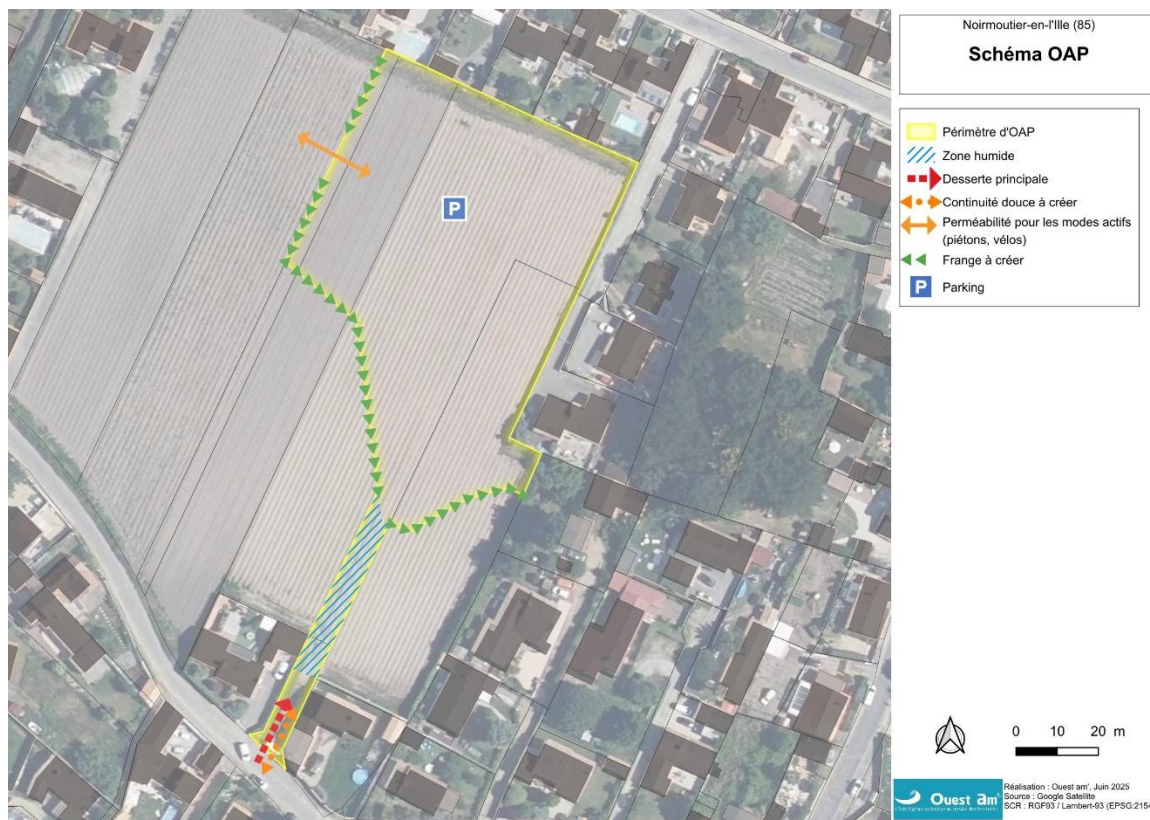


La zone 2AU des Fontenelles totalise 1.7 ha. La mise en compatibilité du PLU entraîne le classement de 0.59 ha en 1AUh et 0.45 ha en zone N. En outre, 0.45 ha correspondant aux zones humides inventoriées et non affectées par le projet font l'objet d'un tramage spécifique.

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 m² 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.



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

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	Milieux 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	22
4.12	Synthèse des enjeux environnementaux et des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre de la procédure	23
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.....	23
5.1	Le milieu humain	24
5.2	Le milieu physique	24
5.3	La zone NATURA 2000	25
5.4	Les milieux naturels	26
5.5	Les paysages	26
5.6	Risques et nuisances	27
5.7	Synthèse de la démarche « Eviter-Réduire-Compenser » mise en œuvre dans le PLU	28

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).

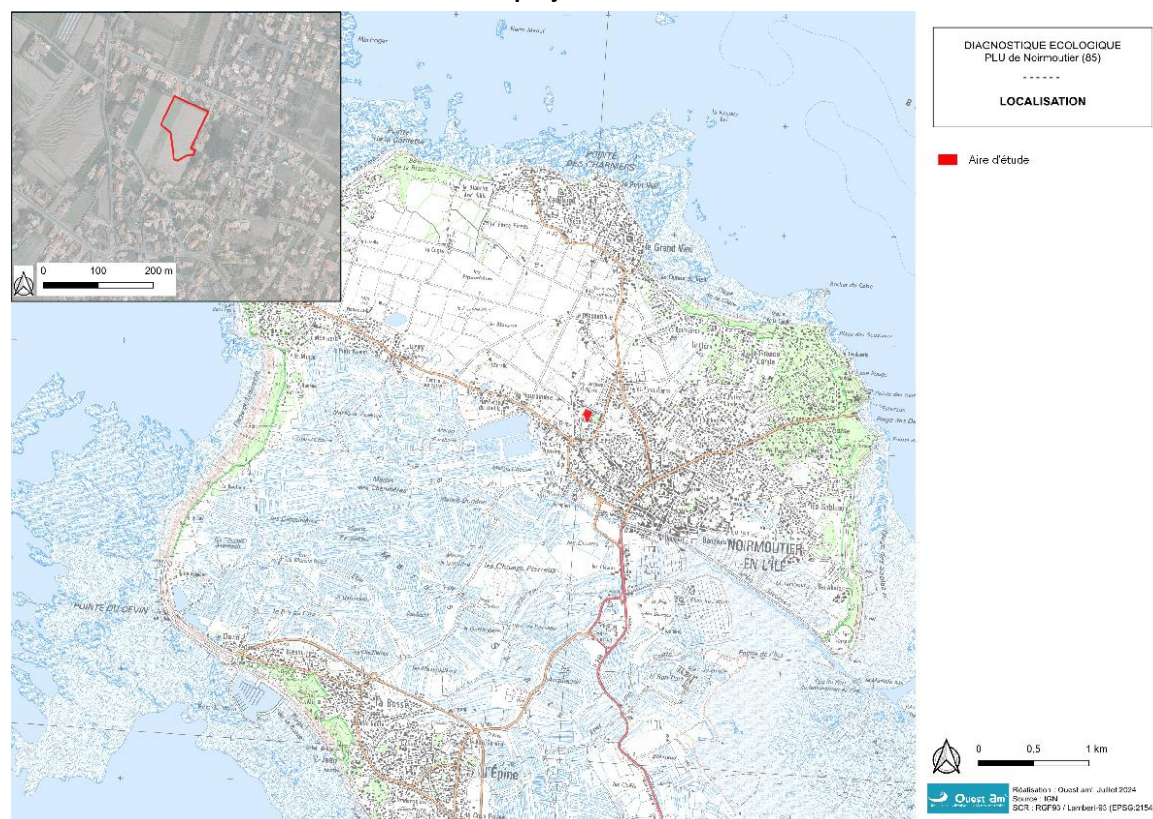
Le secteur 2AUh des Fontenelles a été identifié pour réaliser cette opération de logements destinée à du logement pour les résidents permanents après examen des différentes alternatives en termes de foncier urbanisable (voir ci-après chapitre 3.3).

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

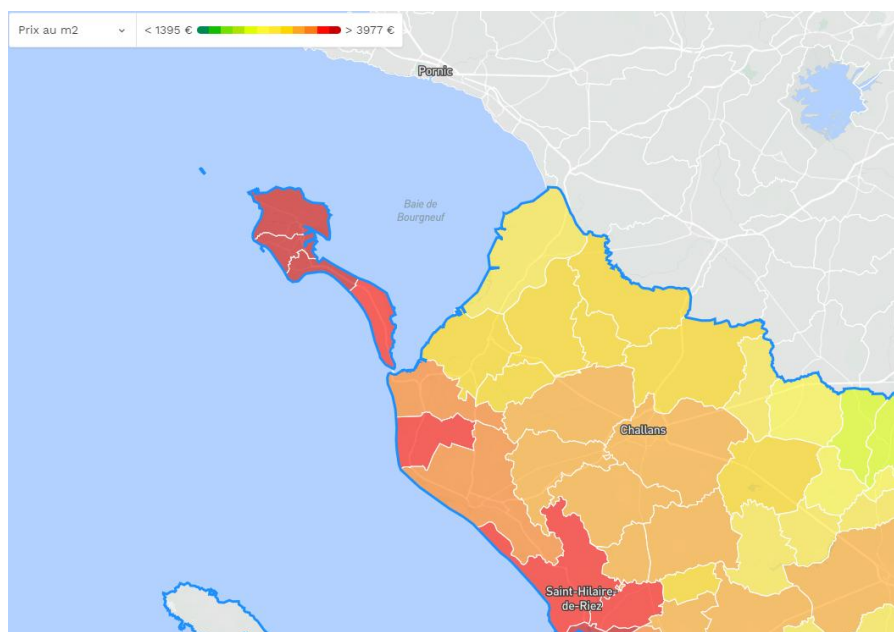
La commune de Noirmoutier-en-l'île compte **4 485 habitants en 2021**, contre 4 666 en 2015 et 4 567 en 2010. La population permanente est à la baisse², et en 2021, la moitié de la population de Noirmoutier-en-île a plus de 60 ans

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)

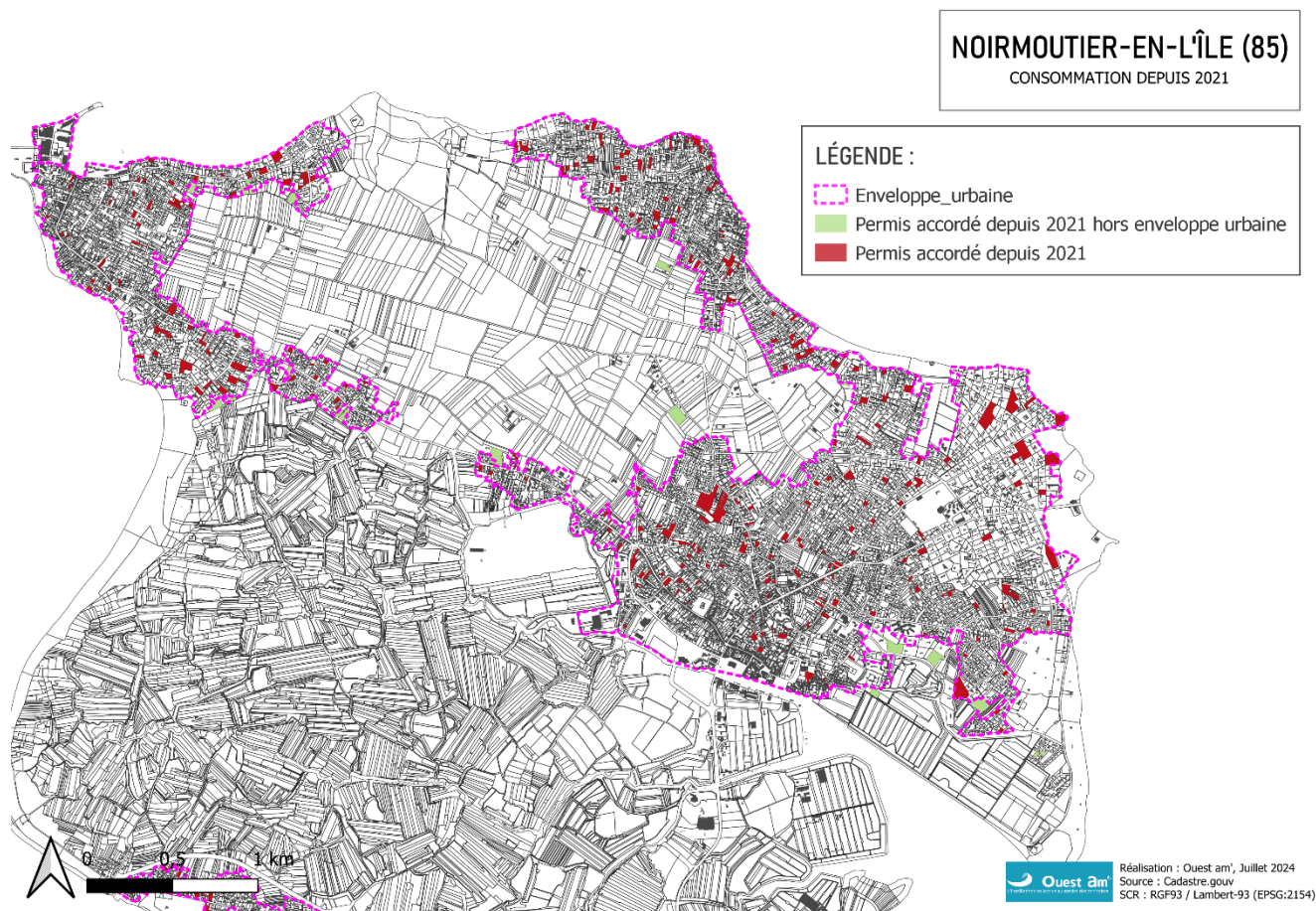
Jusqu'en 2031, la consommation ne devrait théoriquement pas dépasser 50% minimum de la consommation totale sur la période de référence. Ainsi, un objectif théorique de 13.1 ha maximum pourrait être consommé au maximum sur la période 2021-2030.

Selon le portail national de l'artificialisation, 4,95 ha ont été consommés en 3 ans, chiffrage compatible avec celui présenté au dossier (5.56ha selon l'analyse des permis de construire). 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 considérant son usage agricole antérieur et l'éclairage porté par le Conseil d'Etat le 25 juillet 2025³.

A noter donc que la parcelle concernée par le projet d'ouverture à l'urbanisation totalise de l'ordre de 0.59 ha consommés, soit 3.8% de l'objectif théorique.

³ Source : <http://legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000051979546>



L'emprise de projet sur le secteur des Fontenelles sera au maximum de 0.59 ha 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 économique⁴

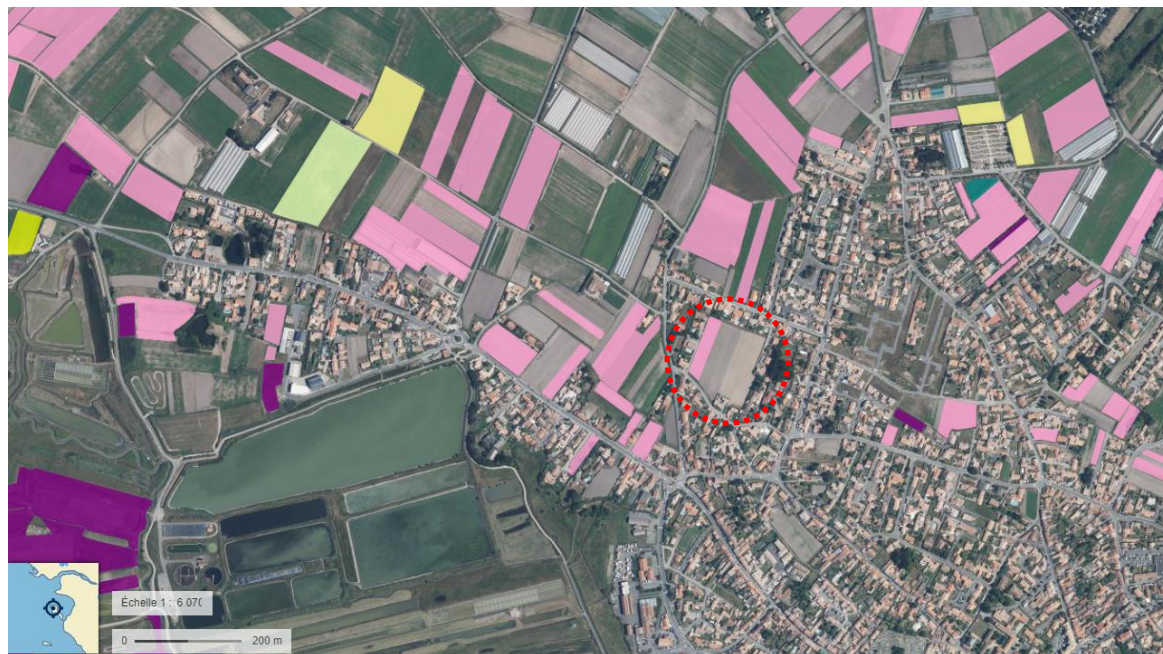
En 2021, l'île de Noirmoutier est considérée comme un pôle d'emplois, elle présente un taux d'emploi de 64,2%. Et Noirmoutier-en-l'île totalise 64,5% des emplois de l'île.

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.

⁴ 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.

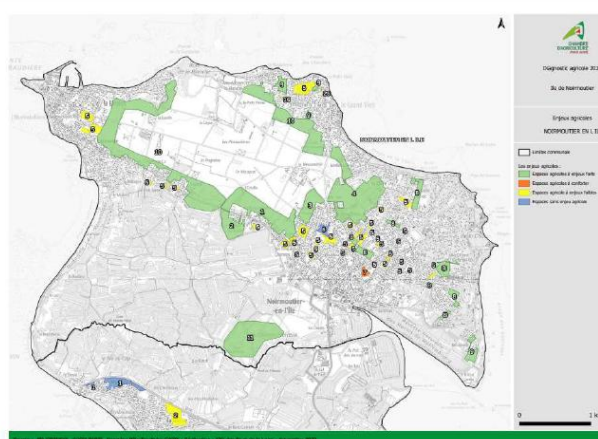


Registre Parcellaire Agricole (RPG) 2022 (Source : Géoportail)

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.

SECTEURS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
ENJEUX TOUTES FILIERES											
Présence de sites d'exploitation	+								+	+	+
Présence Jeune Agriculteur	+	+	+	+	+				+	+	+
Surfaces en Bio											
Proximité site - lots de pâturage											
Structuration du parcellaire	+	+	+	+	+				+	+	+
Accessibilité des parcelles	+	+	+	+	+						
Potentiel agronomique des terres											
Présence drainage - irrigation	+	+	+	+	+						
Terres volantes, surfaces enclavées						+					
Surface d'épandage											
Zone Non-Traitement	+	+	+	+	+				+	+	+
Terres à fort potentiel agroéconomique (cultures spécialisées...)	+	+	+	+	+				+	+	+
Parcelles au sein ou en limite de la zone urbanisée	+	+	+	+	+				+	+	+
BILAN SECTEURS	A	A	A	A	C	D	B	A	A	A	A
A Espaces agricoles à enjeux forts											
B Espaces agricoles à conforter											
C Espaces agricoles à enjeux faibles											
D Espaces sans enjeux agricoles											



Les secteurs de moindre impact pour l'activité agricole sont le secteur 6 en priorité sans enjeux agricoles et les secteurs 5 avec des enjeux agricoles faibles en raison de terres agricoles volantes et présentes au sein de la zone agglomérée mais ce sont des surfaces à forte valeur ajoutée. Quant aux autres secteurs, ils sont à considérer à forts enjeux agricoles et à conserver. Pour le secteur agricole à conforter, une réflexion devra avoir lieu avec l'exploitation agricole concernée.

Extrait du diagnostic agricole établi par la Chambre d'Agriculture en 2024

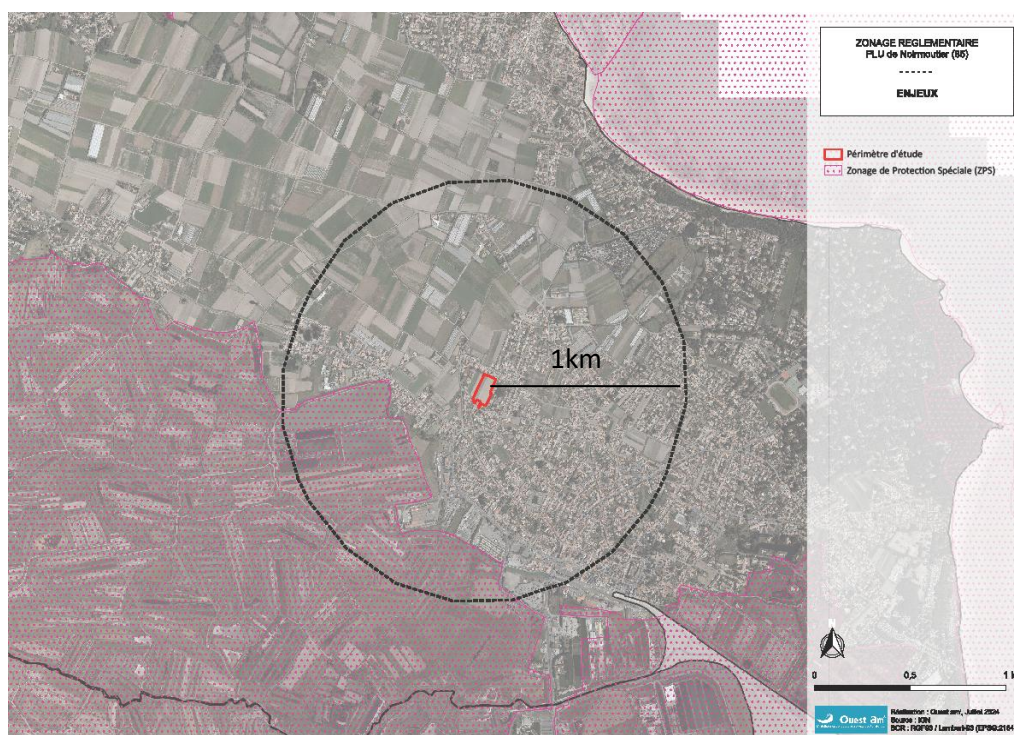
4.5 Milieux naturels & biodiversité

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 :

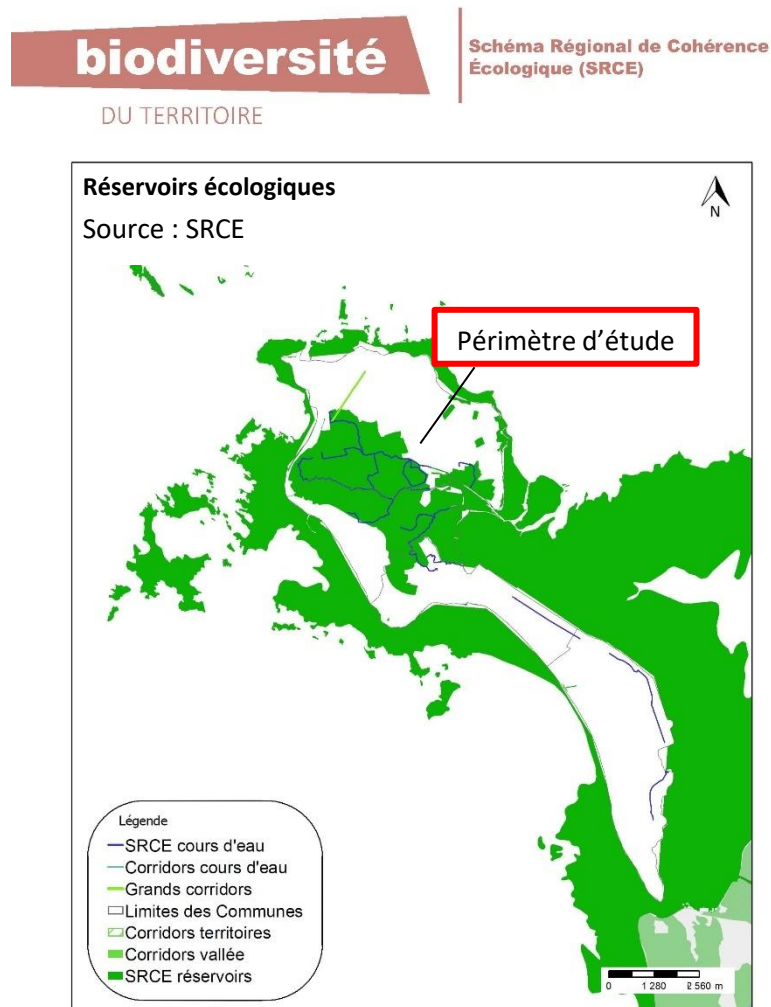
- ZNIEFF de type 2 « Ile de Noirmoutier »
- ZNIEFF de type 1 « Marais salé de Noirmoutier, La Bosse, Luzeronde »

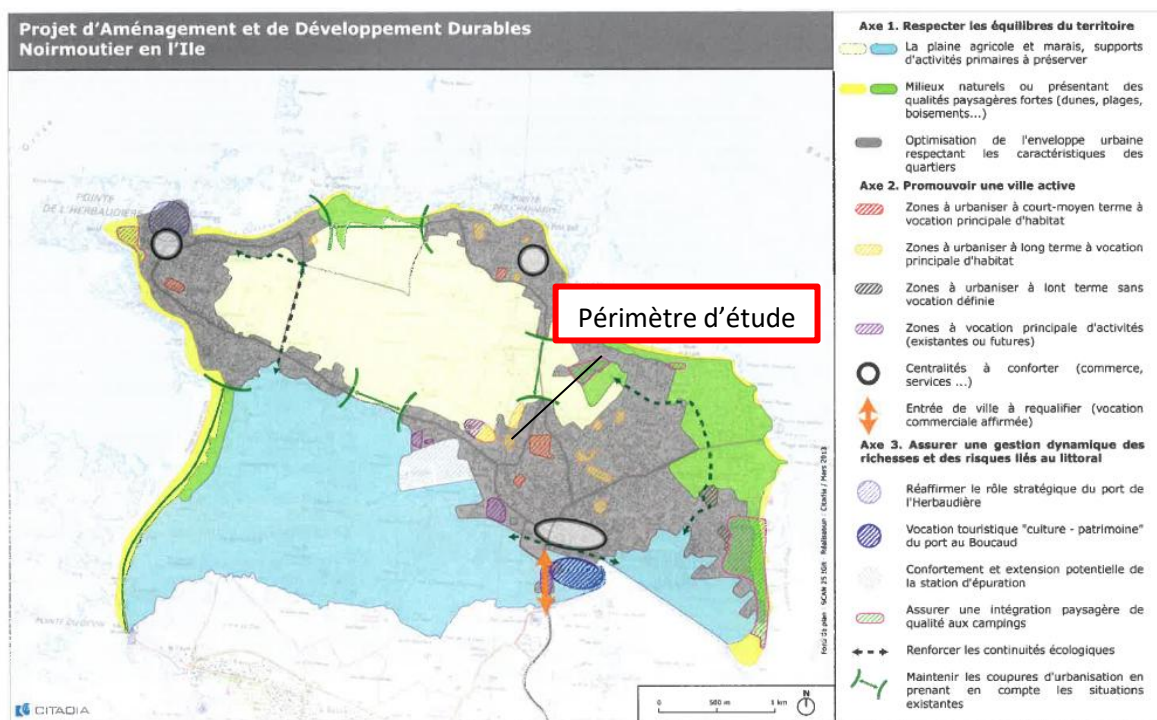


Le site d'étude se situant au sein de l'enveloppe urbaine, et étant occupé par la culture de pomme de terre, il n'y a pas de connexion avec les sites NATURA 2000 et ZNIEFF environnants.

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.





CITADIA

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

16

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

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 faune⁵.

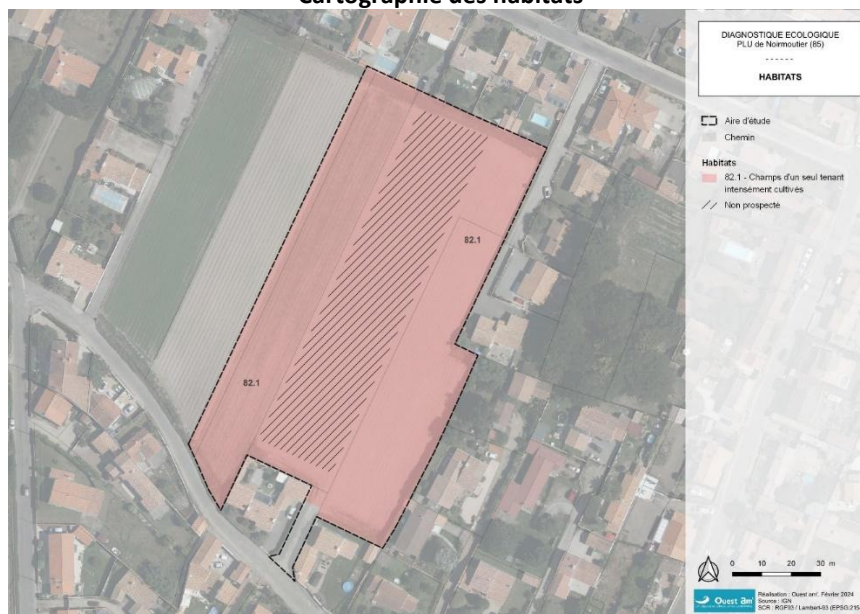
Ses conclusions sont les suivantes :

Enjeux relatifs aux habitats

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

⁵ Voir rapport d'inventaire en annexe.

Cartographie des habitats



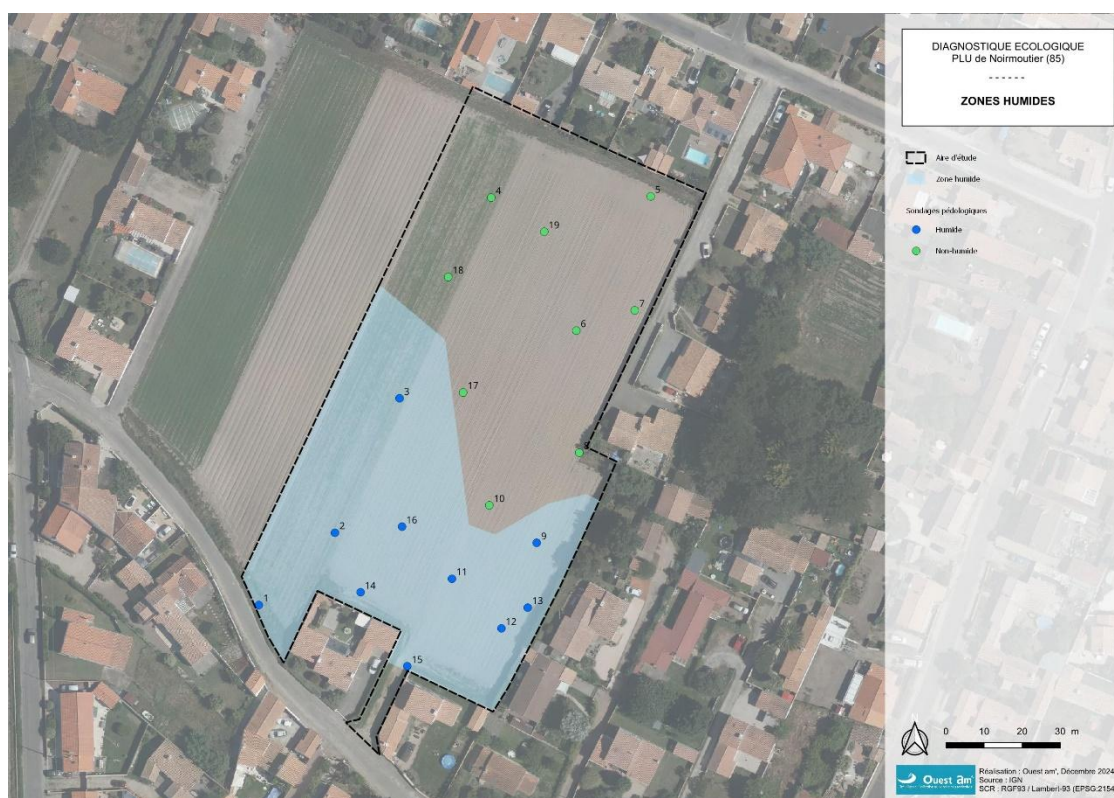
Enjeux relatifs à la faune

- 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 entraine 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 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.

Ainsi 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.

4.6 Paysages et patrimoine

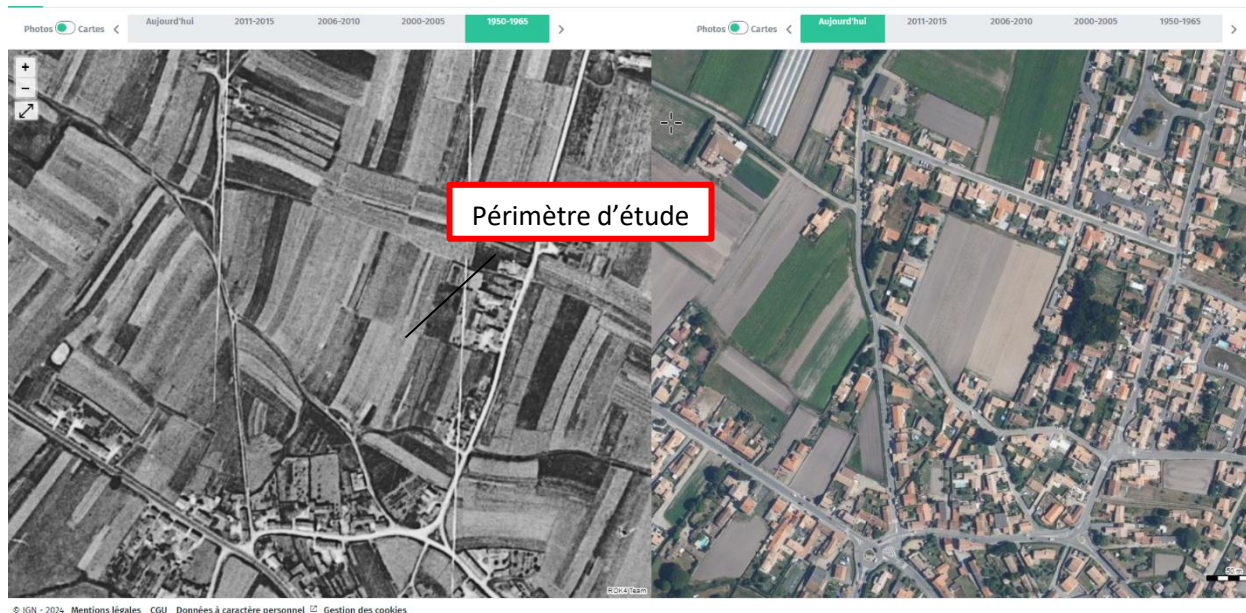
Un site à proximité du bourg

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.

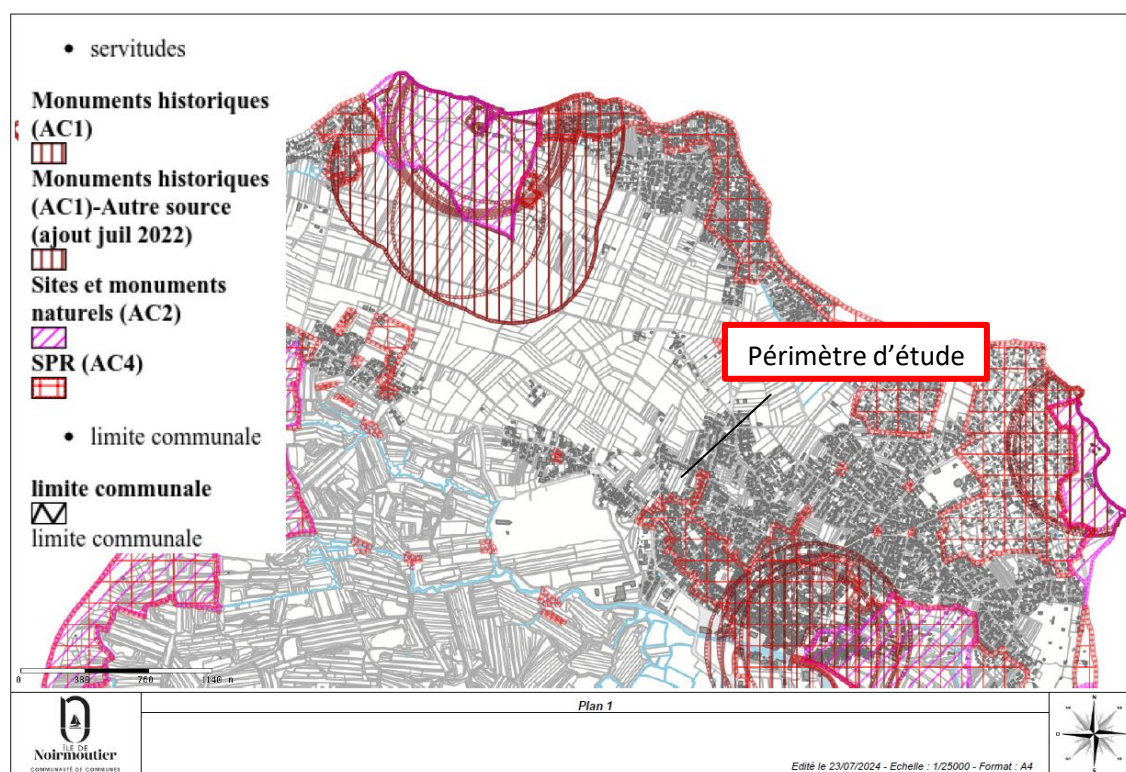




Habitations récentes existantes (R+1) en limite Ouest de la zone 2AUh



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

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

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.⁶

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.

	Risque	Constats pour la Commune
Risques naturels	Littoraux	Commune concernée

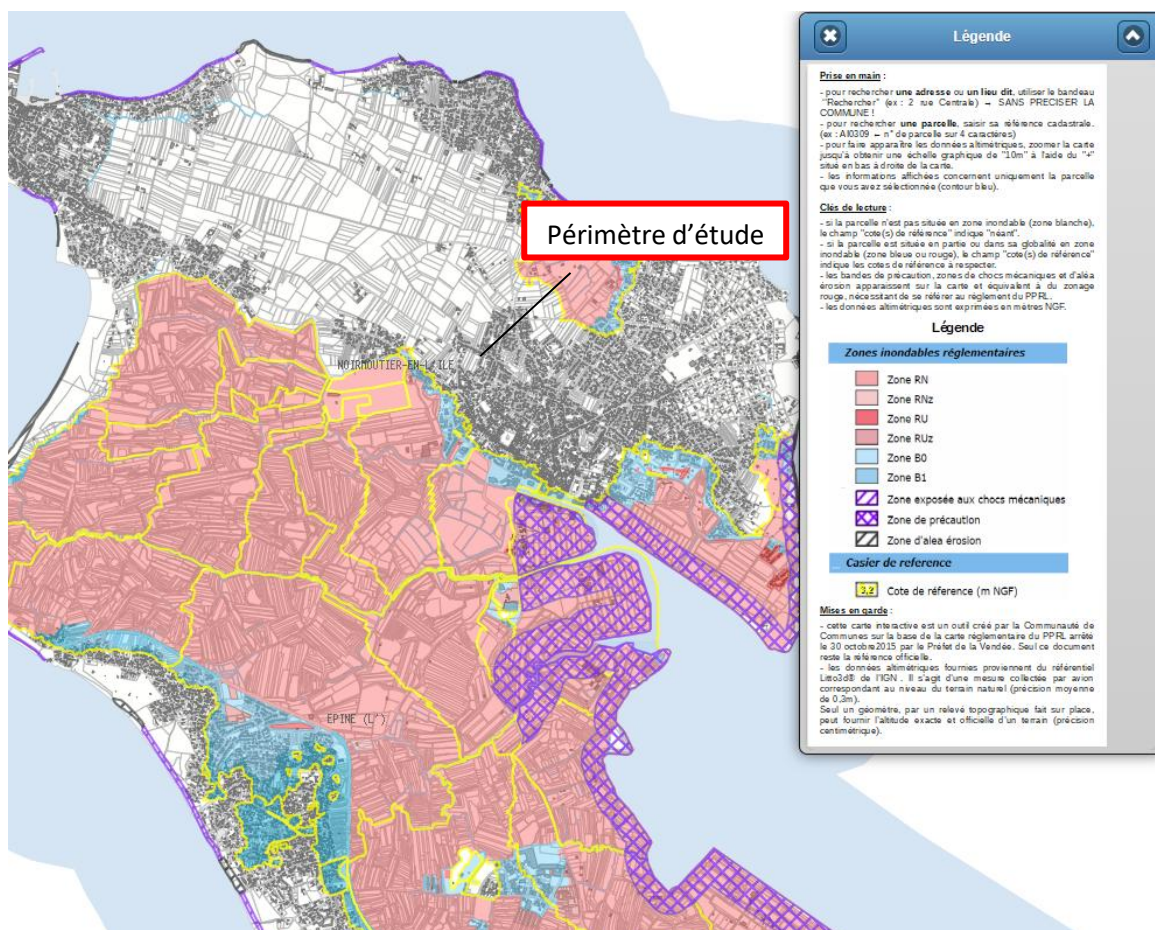
⁶ PCAEET

	Risque		Constats pour la Commune
	Inondation		Commune 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		Commune non concernée
	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 NGF⁷ 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).

⁷ Source : altimétrie Lidar - CCIN



Source : PPRL, CDC Ile de Noirmoutier

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 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 jusqu'à l'approbation de la révision du PPRL.



Carte Xynthia +0,6m



Carte Xynthia +1m

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. Le projet se situe donc nettement en dehors des zones d'aléas définies ci-dessus.

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 0.59 ha (à préciser en fonction du mode de gestion de la zone humide)	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 Consommation d'espace : 0.59 ha
Milieu physique/Hydrographie	Absence d'enjeu car absence de cours d'eau	Gestion du pluvial
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	Incidences faibles : le site de projet se situe en dehors des zones d'aléa en projet telles que connues fin 2025

En dehors des incidences en termes de consommation d'ENAF, 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 privés 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.

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

Néanmoins, on peut rappeler les mesures suivantes :

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 avec les scénarios de montée des eaux à 0.60 m et à 1 m (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.

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.

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

Au final, 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 0.59 ha, constituant une consommation d'ENAF	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 : absence d'ouverture à l'urbanisation du reste de la zone 2AUh et maintien 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. Impact résiduel en lien avec la création d'un accès au projet depuis la rue des Fontenelles	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 en termes de surface. Le dossier « loi sur l'eau précisera les modalités détaillées de préservation des zones humides.

Thématique	Enjeux	Caractéristiques des incidences prévisibles	Modalités de prise en compte dans le PLU
			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 en vue de préserver les intimités, d'intégrer les espaces de stationnement dans le tissu urbain et de gérer les transitions entre le projet et la zone humide
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'îlots 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.