



Département de la Vendée (85)

Commune de
Noirmoutier en l'Île

PLAN LOCAL D'URBANISME

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

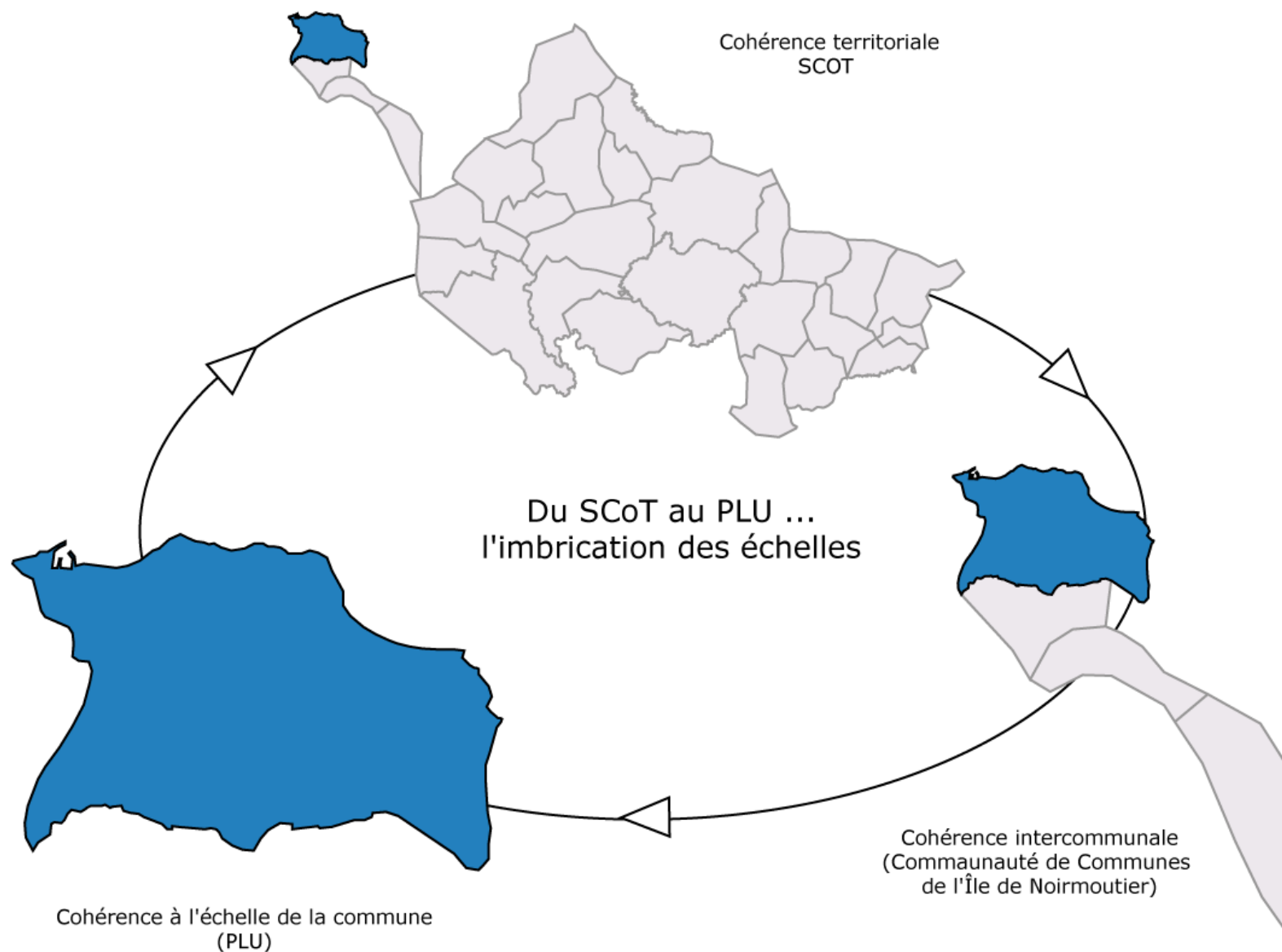
<i>Prescription</i>	<i>Arrêt</i>	<i>Approbation</i>
01.02.2011	15.05.2012	19.03.2013

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire
du 12 décembre 2024



↘ Sommaire

Introduction.....	5
Orientations générales.....	7
Axe 1. Respecter les équilibres du territoire entre développement et mise en valeur des espaces naturels, agricoles et salicoles.....	8
Axe 2. Promouvoir une ville active Accueil d'une population diversifiée en adaptant la typologie des logements produits et les emplois proposés.....	11
Axe 3. Assurer une gestion dynamique des richesses et des risques liés au littoral entre valorisation des activités et loisirs liés à la mer et gestion des risques.....	14



➤ Introduction

UNE DEMARCHE DE PROJET PRECEDANT L'APPROCHE REGLEMENTAIRE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques pour la durée de vie du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune. Il fixe également des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il précède le règlement du PLU, qui constitue la traduction réglementaire du PADD (mesures concourant à sa mise en œuvre). Le PADD en lui-même n'a donc pas de portée juridique normative. Il exprime un projet pour la commune.

DES OBJECTIFS FORTS POUR LA REVISION DU PLU

Devant faire face à des enjeux importants, l'élaboration du PLU se doit de répondre aux objectifs suivants, en se fondant sur le respect de l'équilibre entre les espaces naturels, les espaces nécessaires aux activités primaires et les espaces urbanisés, au regard de l'évolution des ressources (et donc de la capacité d'accueil du territoire communal) :

> Le renforcement de l'approche environnementale

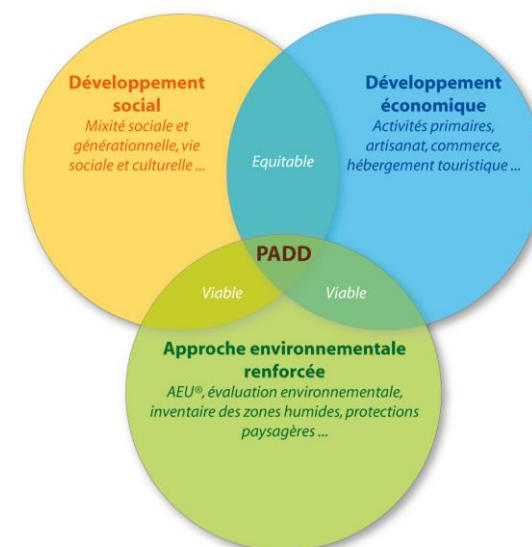
Au-delà des obligations réglementaires, la recherche de la performance environnementale du projet est recherchée. A cette fin, l'élaboration du PLU est notamment menée en y associant une démarche dite d'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU®), développée par l'ADEME. Le PLU fait également l'objet d'une évaluation environnementale.

> La recherche du développement économique

Afin de maintenir un équilibre entre la vocation touristique de la commune et sa vie à l'année, une réflexion concernant les modalités de protection et de développement des outils de travail de l'ensemble des acteurs économiques est menée au travers du PLU.

> Le développement social

Dans un contexte de raréfaction du foncier et de renforcement des normes liées aux constructions (réglementation thermique, sismique...), le développement social passe par le maintien des possibilités d'accès au parc de logements pour des jeunes ménages. Au-delà de cet aspect, il passe également par le maintien d'une vie sociale dynamique et intergénérationnelle.



Les 3 piliers du projet, pour un aménagement et un développement durables...

Orientations générales



➤ **Axe 1. Respecter les équilibres du territoire** *entre développement et mise en valeur des espaces naturels, agricoles et salicoles*



PRESERVER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET SALICOLES, REPRESENTANT ENVIRON 2/3 DU TERRITOIRE COMMUNAL

Sont concernés par cette orientation générale de préservation :

- > la plaine agricole et les marais salants, ayant vocation à être le support d'activités primaires, où les dimensions économiques, paysagères et environnementales (gestion de l'eau notamment) sont à concilier,
- > les milieux naturels, noyaux de biodiversité, correspondant en grande partie aux espaces faisant l'objet de protections environnementales (marais, dunes et leurs abords, boisements...)
- > les espaces aux qualités paysagères fortes, qui recoupent en partie les deux catégories ci-dessus.

Le développement urbain s'est parfois effectué aux dépens de ces espaces. La prolongation de cette tendance serait contraire aux objectifs du développement durable.

En effet, les richesses environnementales et paysagères constituent un atout essentiel pour la qualité de vie et de l'économie du territoire. La pérennité de cette qualité est liée à la préservation des espaces.

MAITRISER LA DENSIFICATION AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE EN RESPECTANT LES CARACTERISTIQUES DES QUARTIERS

La maîtrise de l'étalement urbain, la limitation de la consommation d'espace et la préservation des espaces naturels et agricoles passent par une meilleure gestion du développement urbain. Le PADD affiche une exigence d'organisation du développement pour économiser l'espace et ce, pour tous les usages et toutes les fonctions : habitat, activités, infrastructures et équipements.

Le foncier mobilisable pour le développement urbain se trouve en très grande majorité à l'intérieur de « l'enveloppe urbaine », ce qui pose la question de l'intégration des futures opérations de construction ou d'aménagement dans les « dents creuses » localisées au sein de quartiers habités et vécus, qui disposent de leurs caractéristiques propres (densité, ambiance, présence du végétal, types de clôtures...).

Le PADD affiche pour principe la recherche de densités différenciées en fonction des quartiers dans lesquels les opérations prendront place

Ainsi, tout en recherchant l'optimisation des espaces urbains existants, le PLU ne permettra pas les opérations de construction ayant pour effet de modifier fondamentalement les caractéristiques d'un quartier, en autorisant par exemple d'importants immeubles collectifs dans un secteur pavillonnaire ou en organisant, sur une friche urbaine, une opération d'aménagement dont la densité serait nettement supérieure à celle du quartier environnant.

Une densité favorisée dans le centre-ville et ses alentours

En cohérence avec l'objectif énoncé ci-dessus, la commune souhaite favoriser la densité urbaine autour du centre-ville. Cette volonté passera par la réalisation d'opérations sur le foncier demeurant disponible au sein des quartiers existants, ainsi que par des opérations de renouvellement urbain.



METTRE EN VALEUR L'ARCHITECTURE ET LE PATRIMOINE

Au-delà du patrimoine naturel et paysager, Noirmoutier dispose d'un patrimoine architectural et urbain dont la préservation et la mise en valeur constituent les garants de l'équilibre du territoire.

La commune de Noirmoutier en l'Île dispose depuis 1994 d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (ZPPAU) en vigueur, dont l'intérêt est confirmé mais qu'il convient également de faire évoluer, afin de prendre en considération :

- > l'évolution des outils et des sensibilités quant à la mise en valeur du patrimoine.
- > les nouvelles données en matière environnementale, et notamment les possibilités nouvelles d'intégration des énergies renouvelables

A cette fin, est envisagée, en parallèle à l'élaboration du PLU, la révision de la ZPPAU et sa transformation en Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AMVAP ou AVAP).

L'élaboration de la ZPPAU de 1994 faisait une large place au patrimoine « remarquable » ou reconnu comme tel (hôtels particuliers, moulins, calvaires ...), alors que le patrimoine des maisons traditionnelles et même des villas était traité de façon générale (décrit mais non repéré). Ceci avait donc naturellement amené à inclure des « secteurs » présentant de fortes concentrations d'éléments patrimoniaux dans le périmètre de la ZPPAU.

La future AMVAP (ou AVAP), devra permettre à la fois de faciliter la gestion des éventuels permis de démolir dans les secteurs concernés et de redéfinir l'emprise des secteurs concernés par la future AMVAP (ou AVAP).



➤ **Axe 2. Promouvoir une ville active**

accueil d'une population diversifiée en adaptant la typologie des logements produits et les emplois proposés...

Afin de répondre au défi de la préservation de la population permanente, la Ville de Noirmoutier souhaite promouvoir une ville active, en s'appuyant sur les orientations suivantes.

SOUTENIR ET DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS

Dans un contexte de prédominance des résidences secondaires et de légère perte de population permanente, il apparaît nécessaire :

- > de chercher à maintenir un rythme de production de logements (il est à ce sujet rappelé la nécessaire compatibilité du PLU avec le Programme Local de l'Habitat, qui fixe jusqu'en 2013 un objectif d'environ 60 logements par an sur la commune) ;
- > de soutenir le développement d'une offre de logements en résidence principale abordable en priorité autour du centre de Noirmoutier en l'Île, dans le but de rapprocher l'habitat des pôles de services, d'équipements, de commerces et d'emplois de la commune (secteurs Champ Marteau, rue de la Touche, Basse Rue, Puit de la Passe notamment)

La production de logements sera engagée prioritairement sur le foncier demeurant disponible au sein des quartiers existants, tout en portant une attention accrue à la création d'espaces publics et d'espaces verts de qualité, ainsi qu'à la création de liaisons entre ces opérations et le tissu urbain pré-existant.

Encourager l'eco-construction, l'eco-rehabilitation et la maîtrise de l'énergie

Par des mesures règlementaires adaptées, le PLU visera à encourager les constructions écologiques (bio-climatisme, etc.), ainsi que les réhabilitations conformes avec les principes du développement durable, adaptées au respect des caractéristiques architecturales locales.

Il s'agit là d'un objectif relevant à la fois de l'environnement (réduction de la consommation d'énergie, meilleure gestion de l'eau ...) et du social. En effet, avec l'augmentation des coûts de l'énergie pressentis sur les prochaines décennies, la production d'un parc de logements économe en énergie devient indispensable pour proposer des logements abordables.



MAINTENIR ET DEVELOPPER L'OFFRE EN EQUIPEMENTS ET SERVICES DE PROXIMITE

Afin de continuer à accueillir des habitants et des visiteurs dans les meilleures conditions, l'offre en services et en équipements doit sans cesse s'adapter aux évolutions sociales, démographiques et aux modes de vie, porteurs de nouvelles attentes. Dans cette optique, le confortement des équipements existants (collège, hôpital local, équipements scolaires...) et la création de nouveaux équipements répondant aux évolutions des attentes et des besoins constitue un des objectifs du PADD.

FAVORISER LE RECOURS AUX ALTERNATIVES A L'AUTOMOBILE

Compléter le réseau de liaisons cyclables et piétonnes

Un certain nombre d'efforts ont été réalisés durant les dernières années en ce qui concerne le développement de liaisons douces sur la commune (création de pistes cyclables, intégration de cheminements piétonniers dans les lotissements...). Cependant, le maillage de liaisons douces de Noirmoutier en l'île reste à l'heure actuelle incomplet. Les objectifs majeurs sur ce point consistent à : prévoir des liaisons cyclables et piétonnes au sein des opérations nouvelles, poursuivre le développement des itinéraires de loisirs (pistes cyclables littorales ...), améliorer la sécurité des déplacements cyclables et piétons.

Par ailleurs, le PADD affiche la volonté de prévoir des stationnements destinés aux deux-roues non motorisés en nombre suffisant dans les opérations de logements collectifs, de bureaux....

ENCOURAGER LES ACTIVITES ECONOMIQUES

Forte de son positionnement en tant que chef-lieu de canton, la Ville de Noirmoutier constitue le principal pôle économique de l'île. Il est cependant noté une perte de dynamisme en ce qui concerne les activités « productives » (artisanat, petite industrie et activités primaires en partie), au profit des activités « tertiaires », dont la saisonnalité est fortement marquée (services, commerce estival...).

Afin de rester attractive pour les actifs, la commune souhaite mener une politique volontariste d'encouragement des activités économiques adaptées à la commune, en poursuivant les orientations suivantes :

Favoriser l'activité commerciale

- > du centre-ville et des autres pôles (Le Vieil et l'Herbaudière), par le renforcement des centralités urbaines et de leurs diverses fonctions et par la définition de mesures de conservation adaptées (linéaires...) ;
- > de l'entrée de ville Sud de Noirmoutier en l'île (de part et d'autre de la rue du Boucaud, dans la limite de l'emprise urbaine existante)



Assurer des possibilités d'évolution de l'hébergement touristique

Afin de s'adapter aux évolutions des attentes de la clientèle, le PADD affiche pour objectif la mise en place de règles spécifiques pour assurer les possibilités d'évolution de l'hébergement touristique :

- > pour l'hébergement hôtelier (hôtellerie et parahôtellerie), afin d'en assurer le maintien, la modernisation et le développement
- > pour les campings, afin d'en assurer le maintien, la modernisation et l'intégration paysagère de qualité, sans possibilités nouvelles de développement au-delà des limites

Maintenir un potentiel d'accueil pour les activités artisanales

- > en poursuivant le développement de la zone d'activités de la Salaisière,
- > en confortant les zones existantes dans leur fonction économique,
- > en permettant le développement d'activités compatibles avec la vocation majoritaire d'habitat des zones urbaines « mixtes »





Soutenir les activités primaires

Le PADD réaffirme l'objectif de préservation de la plaine agricole et des marais salants, ayant vocation à être le support des activités primaires, où les dimensions économiques, paysagères et environnementales (gestion de l'eau notamment) sont à concilier.

A l'intérieur des zones agricoles, le PADD affiche pour objectifs :

- > une limitation forte des possibilités de nouvelles constructions à usage d'habitation (y compris pour les exploitants) ;
- > la limitation des possibilités de construction de nouveaux bâtiments agricoles en périphérie des sièges existants ou en continuité de l'urbanisation ;
- > Le maintien et l'encadrement de possibilités d'installation de serres, prenant en considération la ressource en eau disponible et l'intégration paysagère.

➤ **Axe 3. Assurer une gestion dynamique des richesses et des risques liés au littoral**

entre valorisation des activités et loisirs liés à la mer et gestion des risques

Le présent axe du PADD est développé de manière à assurer une meilleure intégration et valorisation des richesses et des risques liés au littoral, dans une démarche globale d'aménagement durable du territoire.

La mise en valeur du littoral résulte de l'équilibre et de la complémentarité à trouver entre plusieurs préoccupations légitimes : développement économique, aménagement balnéaire, compatibilité des activités, protection des milieux naturels, gestion dynamique des risques.

C'est en effet sur la qualité et le bon fonctionnement des milieux naturels que repose le potentiel de développement économique du littoral.

VALORISER LES ACTIVITES ET LES LOISIRS LIES A LA MER

Assurer le développement d'une offre touristique tournée autour de la valorisation des cultures et du patrimoine

Avec de nombreux équipements de loisirs structurants (sur et à proximité directe du territoire communal), la commune bénéficie d'un rayonnement touristique important.

La poursuite du développement d'une offre touristique tournée autour de la valorisation des cultures et du patrimoine (poursuite du développement des circuits de promenade et de randonnée, ouverture au public à des fins pédagogiques d'espaces naturels, découverte des activités liées aux marais, découverte du patrimoine ...), constitue l'axe majeur du développement touristique des prochaines années.

L'aménagement du secteur Port-Patrimoine / Boucaud représente un potentiel majeur de développement de ce type d'offre touristique.

Réaffirmer le rôle stratégique du port de l'Herbaudière

Depuis les années 1970, le port de l'Herbaudière a subi d'importantes transformations pour accueillir des bateaux de plaisance et s'adapter aux techniques modernes de la pêche. Une extension conséquente et l'aménagement des abords du port de plaisance ont été entrepris en 2005.

Le PADD réaffirme le rôle stratégique de ce port, véritable outil de développement économique et social pour la commune et l'île dans son ensemble.

ASSURER UNE GESTION DYNAMIQUE DU MILIEU LITTORAL

Préserver la qualité de l'écosystème et renforcer les continuités écologiques

La commune de Noirmoutier en l'Île fait partie intégrante d'un patrimoine écologique exceptionnel, dont les enjeux dépassent le cadre local. Afin de préserver cet « écosystème », le PADD affiche pour objectifs :

- > la préservation des milieux naturels, noyaux de biodiversité, correspondant en grande partie aux espaces faisant l'objet de protections environnementales (marais, dunes et leurs abords, boisements...) ;
- > le maintien de la qualité de l'écosystème dans son ensemble. Assurant des continuités écologiques entre les milieux naturels évoqués ci-dessus, certains éléments (zones humides, espaces boisés classés, fossés ou haies à préserver ...) seront localisés et protégés dans le PLU afin de renforcer la préservation des continuités écologiques existantes ;
- > le maintien des coupures d'urbanisation au titre de la loi littoral, en prenant en compte les situations existantes.

Il est par ailleurs envisagé le renforcement de deux continuités écologiques menacées : entre le marais de Müllembourg, les Prés Patouillards et les Roussières d'une part ; le long du secteur dit de la Linière d'autre part.

Garantir la qualité des eaux

Compte tenu des enjeux que présente la qualité des eaux pour les cultures marines, les activités nautiques et l'écosystème dans son ensemble, il y a lieu d'être vigilant et de poursuivre les efforts pour améliorer la qualité des eaux.

Les orientations définies par le PADD à cette fin sont :

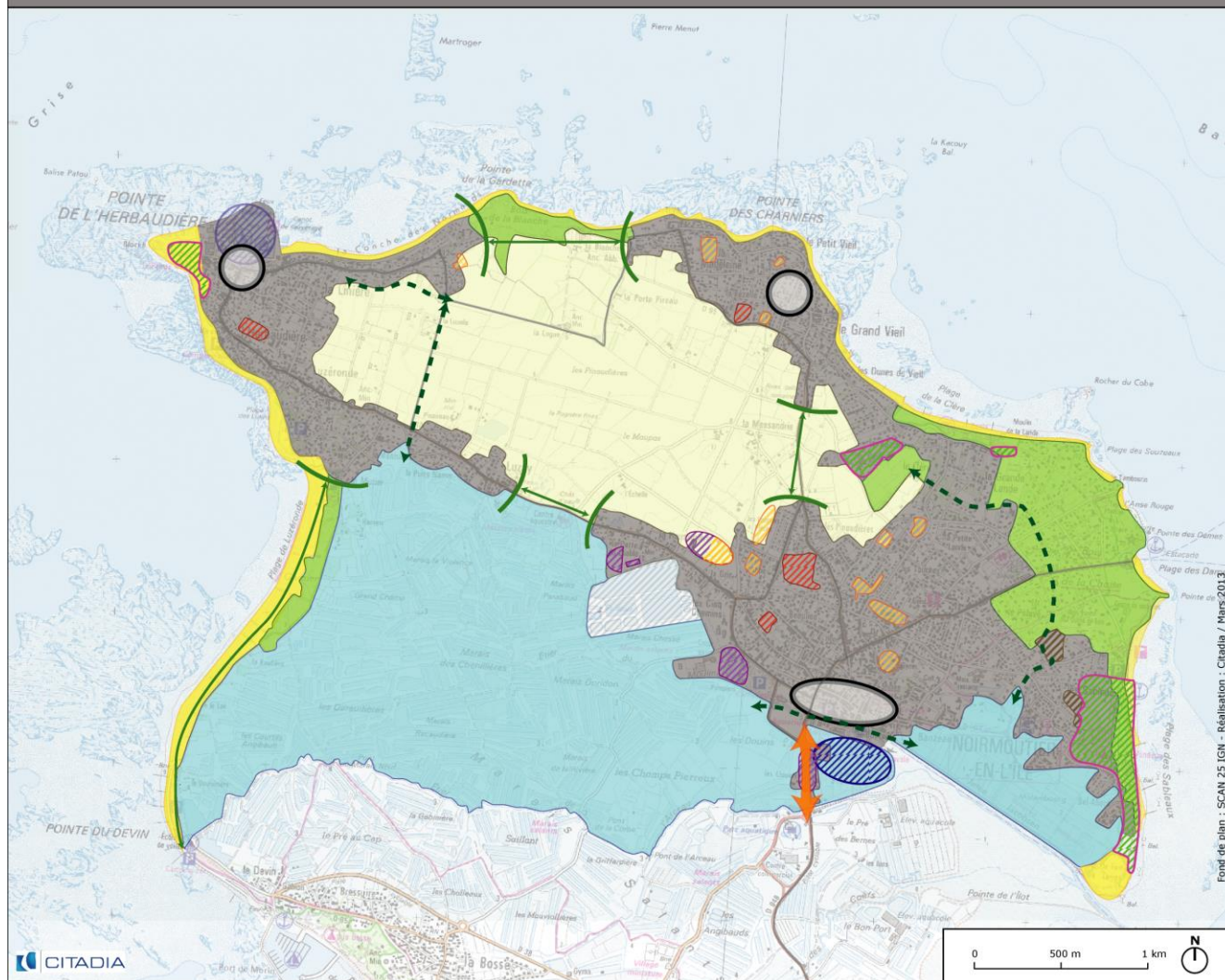
- > la poursuite et la finalisation du développement du réseau de collecte des eaux usées ;
- > le renforcement de la maîtrise des eaux pluviales (en particulier dans les secteurs de projet, récupérer les premières eaux de ruissellement provenant de la voirie ou de la parcelle et en assurer le traitement).

Assurer une gestion dynamique du risque d'inondation

Dans l'attente du Plan de Prévention des Risques d'Inondations, en cours d'élaboration par les Services de l'Etat – en concertation avec les élus locaux – le PADD rappelle la nécessaire compatibilité du PLU avec ce futur plan, ainsi que ses mesures transitoires : relèvement des seuils des constructions autorisées dans les zones d'aléa...

Il est par ailleurs rappelé la nécessaire prise en compte des autres risques : sismique, feux de forêts et érosion littorale principalement.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables Noirmoutier en l'Île



Axe 1. Respecter les équilibres du territoire

La plaine agricole et marais, supports d'activités primaires à préserver

Milieux naturels ou présentant des qualités paysagères fortes (dunes, plages, boisements...)

Optimisation de l'enveloppe urbaine respectant les caractéristiques des quartiers

Axe 2. Promouvoir une ville active

Zones à urbaniser à court-moyen terme à vocation principale d'habitat

Zones à urbaniser à long terme à vocation principale d'habitat

Zones à urbaniser à long terme sans vocation définie

Zones à vocation principale d'activités (existantes ou futures)

Centralités à conforter (commerce, services ...)

Entrée de ville à requalifier (vocation commerciale affirmée)

Axe 3. Assurer une gestion dynamique des richesses et des risques liés au littoral

Réaffirmer le rôle stratégique du port de l'Herbaudière

Vocation touristique "culture - patrimoine" du port au Boucaud

Confortement et extension potentielle de la station d'épuration

Assurer une intégration paysagère de qualité aux campings

Renforcer les continuités écologiques

Maintenir les coupures d'urbanisation en prenant en compte les situations existantes