



Modification simplifiée n° 6 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Noirmoutier-en-l'Île

Examen au cas par cas

Auto-évaluation (rubrique 6)

Commune de Noirmoutier-en-l'Île

Place de l'Hôtel de Ville

85330 NOIRMOUTIER-EN-L'ÎLE

Préambule

Contexte Réglementaire

La commune de Noirmoutier-en-l'Île est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 19 mars 2013. Ce document a fait l'objet de différentes procédures de modification entre son approbation initiale et la dernière modification du 16 septembre 2021. La présente procédure, prescrite en date du 2023, vise à mettre en œuvre une nouvelle procédure simplifiée du document afin de suivre les évolutions réglementaires en matière de construction, d'environnement et de favoriser les énergies renouvelables. Afin de mettre en œuvre cette modification, des précisions et de nouvelles définitions sont également ajoutées.

Enfin, cette modification simplifiée vise également à créer un emplacement réservé pour un sentier piéton qui a existé durant 27 ans et qui a été fermé au public. Ce chemin, situé aux Prés Planches, servira également à l'entretien du fossé longeant cet emplacement réservé.

En parallèle, la Communauté de Communes de l'Île de Noirmoutier a lancé l'élaboration d'un PLUi, après avoir pris la compétence le 01 juillet 2021.

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite développer la commune afin de mettre en œuvre son projet de territoire. C'est dans ce cadre et de manière à ajuster au mieux son règlement au projet de développement communal que la commune de Noirmoutier-en-l'Île mène cette procédure de modification simplifiée du PLU.

Ce présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit dans le champ d'application des articles L. 153-36 au L. 153-40 du Code de l'urbanisme et donc de la procédure de modification.

La procédure est soumise à un Cas par Cas AD HOC. En effet, la personne publique responsable doit envoyer à l'appui de sa demande un dossier et remplir un formulaire (art R.104-34 Code urbanisme). L'arrêté ministériel fixant le contenu du formulaire dans le cadre de l'examen au Cas par Cas Ad Hoc est entré en vigueur à compter du 1er septembre 2022.

La justification du choix de la procédure est développée dans la notice de modification.

Renseignements généraux sur la demande d'examen au cas par cas

Identification de la personne publique responsable : Communauté de Communes de l'Île de Noirmoutier

Document concerné : Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Noirmoutier-en-l'Île, approuvé le 19/03/2012 et modifié en dernière lieu le 16/09/2021.

Type de modification : Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

Évolutions proposées :

- Modification et ajout de définitions
- Réécriture de l'article 11 - Aspect extérieure des constructions en zone U, AU, A & N pour faciliter la compréhension du règlement et favoriser le développement des énergies renouvelables
- Création de l'emplacement réservé ER n°55 de la Commune de Noirmoutier-en-l'Île
- Mise à jour des annexes du PLU :
 - Servitude d'Utilité Publique AC1 : le Plan annexé ne reprend pas la totalité des Monuments Historiques et leurs périmètres
 - Servitude AC 3 : Le quartier de Banzeau n'est plus en site inscrits
 - Servitude PM7 : Cette nouvelle servitude n'a pas été annexée au Plan Local d'Urbanisme

Ces évolutions :

- Ne portent pas atteinte aux orientations définies par le PADD,
- Ne réduisent pas un espace boisé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Contexte communal et intercommunal

Situé sur l'Île de Noirmoutier et faisant partie de la Communauté de Communes de l'Île de Noirmoutier, la commune de Noirmoutier-en-l'Île s'étend sur 19,53 km² et accueillait en 2020 un total de 4486 habitants (source INSEE - parution du 14/11/2023). Son cadre de vie entre marais, littoral et forêt confère à la commune une attractivité importante.

La commune de Noirmoutier-en-l'Île fait partie de la Communauté de Communes de l'Île de Noirmoutier, regroupant 4 communes au total (Barbâtre, La Guérinière, L'Épine et Noirmoutier-en-l'Île).

Devenue compétente en matière de plan local d'urbanisme, la Communauté de Communes a initié la création d'un **Plan Local d'Urbanisme intercommunal** et souhaite élaborer en parallèle un **Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP)** dans le cadre d'une révision du Site Patrimonial remarquable afin de préserver l'intérêt architectural et paysager des communes de Noirmoutier-en-l'Île et de l'Épine.



Source : Géoportail.gouv.fr

Contexte réglementaire

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les documents suivants :

- **Schéma de Cohérence Territoriale Nord Ouest Vendée** : document d'urbanisme à échelle intercommunale visant la mise en œuvre d'un projet de mise en cohérence de diverses politiques sectorielles (habitat, déplacements, environnement...). Le Conseil Communautaire a approuvé par délibération du 07 février 2019. Conformément aux dispositions des articles L 143-25, R 145-15 et R 143-16 du code de l'urbanisme, le code est opposable depuis le 17 mars 2021.
- **Schéma d'Aménagement et de Gestion des eaux du Marais Breton et de la Baie de Bourgneuf** : Approuvé le 16 mai 2014 par arrêté préfectoral. Ce document de planification élaboré sur un périmètre hydrographique cohérent, il fixe les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.
- **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux Loire Bretagne** : Approuvé le 18 mars 2022
- **Plan de Gestion du Risque Inondation Loire-Bretagne** : Approuvé le 15 mars 2022
- **Plan de prévention des risques naturels littoraux sur l'île de Noirmoutier** : Approuvé le 30 octobre 2015 par arrêté préfectoral. Ce document qui vise à mieux assurer la sécurité des populations, à réduire les dommages individuels et les coûts collectifs, et à permettre le redémarrage des territoires après la survenue d'une inondation.
- **Site Patrimonial Remarquable (EX ZPPAU)** : approuvé le 25 avril 1994. Ce document vise à préserver le patrimoine architectural et paysager. Il fixe les règles d'aménagements et de construction en complément des règles applicables.

1- Objet de la modification

Modifications et ajout de définitions (article 10 - définitions)

Deux modifications sont apportées sur des définitions venant préciser les notions d'« Annexe » et d'« Extension ». Ces définitions sont conformes aux éléments prévus au décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

De plus, il est également ajouté deux définitions portant sur la notion de visibilité depuis l'espace public et sur la notion de local accessoire afin de rendre plus compréhensible les règles liées à l'aspect architectural.

Modification de l'article 11 « Aspect des constructions et des clôtures » pour les zones U, AU, A et N :

Il est proposé une réécriture complète de cet article pour chaque zone afin de le rendre plus compréhensible pour les usagers. Cette modification a également pour but de suivre les évolutions réglementaires du Code de la Construction et de l'Habitat et le développement des énergies renouvelables. L'ajout de visuel permet de rendre plus visible les attendus pour les porteurs de projet.

Ainsi, afin de faciliter la rénovation partielle des biens existants, il est proposé d'autoriser d'utiliser le même type de tuile que celles existantes, favorisant ainsi les possibilités de rénovation. L'obligation existante de poser des tuiles d'aspect tige de botte pouvait freiner certains usagers dans leur volonté de rénover et entretenir les biens existants.

La pose de fenêtres de toit est également précisée afin de permettre un apport de lumière pour les bâtiments existants, aménager des combles lorsque cela est possible et ainsi limiter les projets de surélévation.

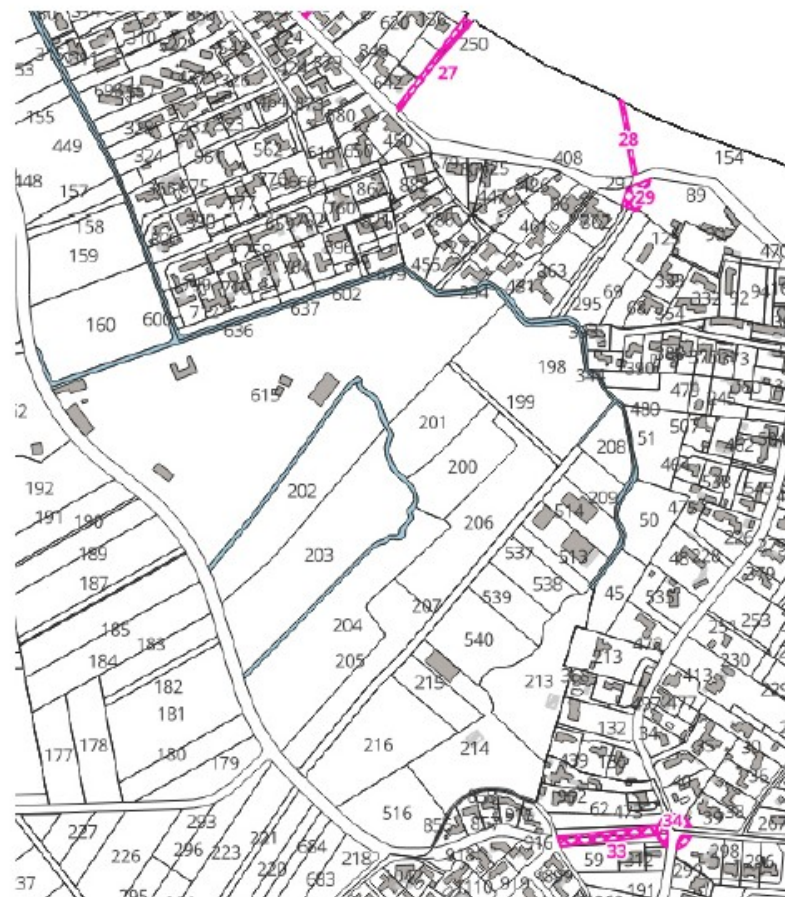
De plus, le Plan Local d'Urbanisme n'étant pas totalement compatible avec la volonté de favoriser le développement des énergies renouvelables et plus particulièrement la pose de panneaux photovoltaïques, la possibilité de poser des panneaux photovoltaïques en surimposition est autorisée mais encadrée afin de préserver l'identité noirmoutrine.

Enfin, l'édification de clôture en zone naturelle tient compte des dernières évolutions issues du Code de l'Environnement afin de favoriser la biodiversité. Cette modification vient s'inscrire dans un souci d'harmonisation et mise en compatibilité des différents règlements existants.

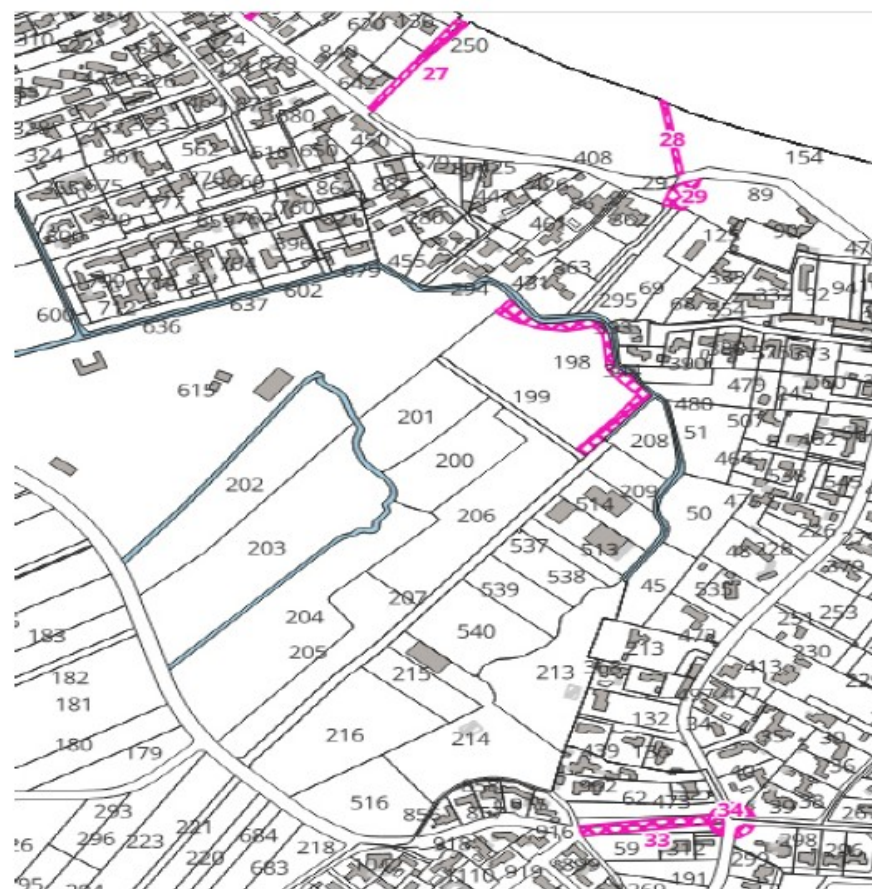
Création de l'emplacement réservé n°55 :

Le projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Noirmoutier-en-l'Île prévoit la création d'un emplacement réservé sur la parcelle section ZD n° 198 situé sur la zone des Prés Planches d'une superficie de 1785 m².

EXISTANT



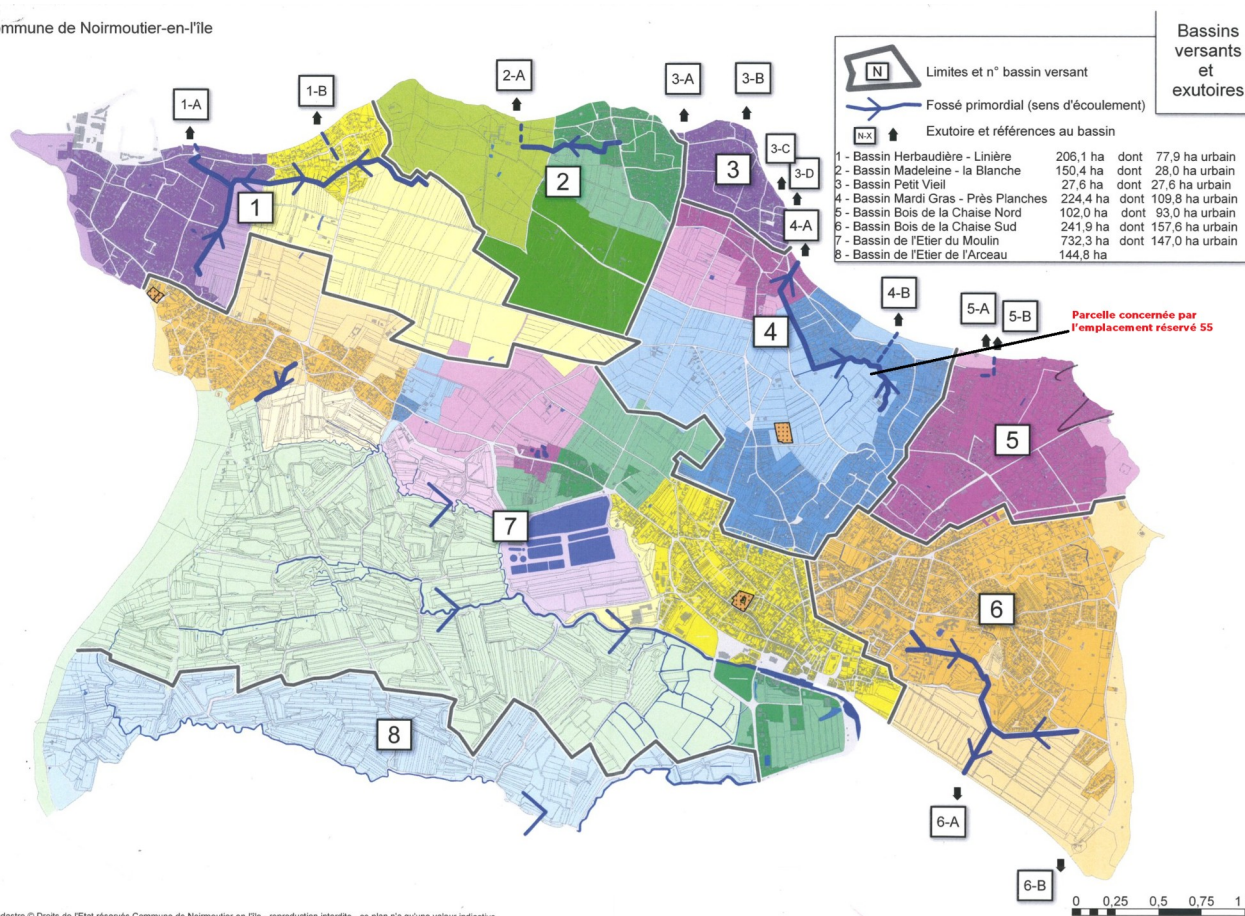
EMPLACEMENT PROJETÉ



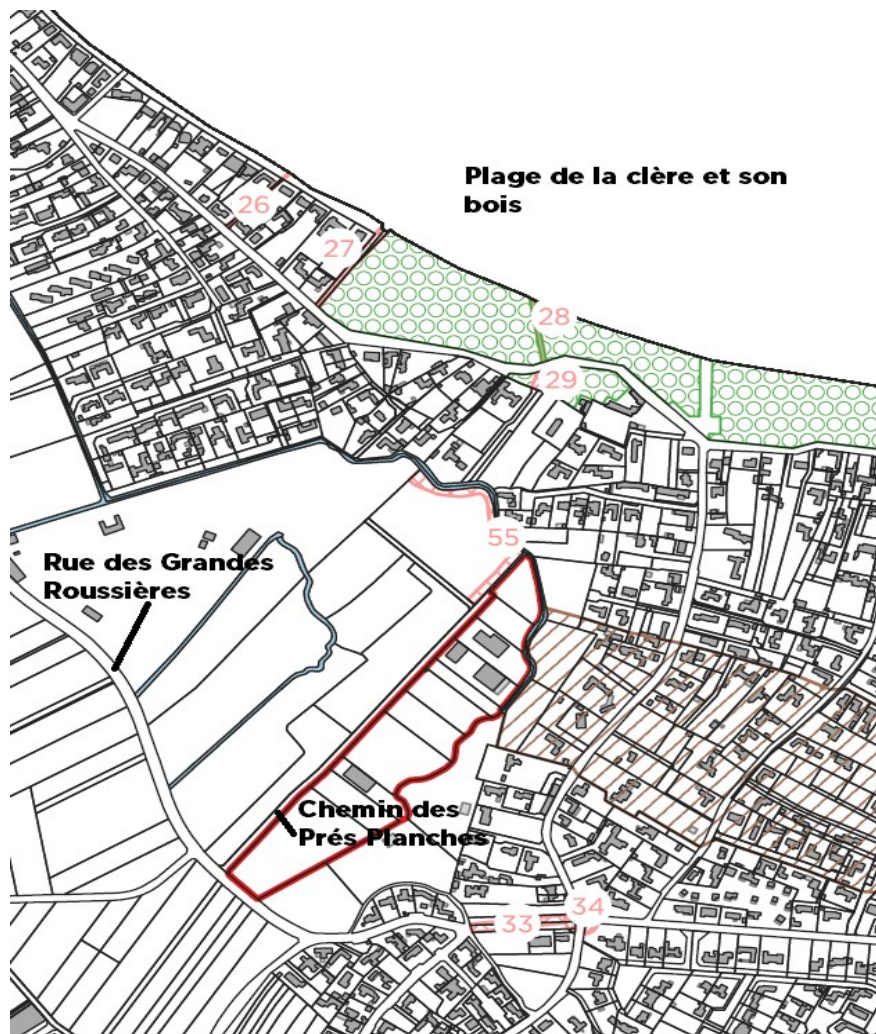
La création de cet emplacement ne prévoit ni construction ni aménagements durs sur cette parcelle située en zone N du PLU.

Cet emplacement réservé jouxtera un fossé existant jouant un rôle primordial dans la gestion du réseau des eaux pluviales. Ainsi, les Services Techniques municipaux pourront avoir un permanent à ce fossé pour l'entretenir.

Commune de Noirmoutier-en-l'île



Une maquette de l'Etat réservée Commune de Noirmoutier-en-l'île - reproduction interdite - ne résonne ni n'a aucune valeur indicative



De plus, cet emplacement réservé a également pour but de rétablir une liaison piétonne qui a été possible depuis plus de 27 ans entre la rue des Roussières et l'allée Pierre l'Ermite pour rejoindre la plage de la Clère et son bois en toute sécurité pour les piétons.

Le terrain actuel appartenait au CCAS de Noirmoutier-en-l'Île qui a fait le choix de le céder à la personne l'occupant durant de nombreuses années. Par la suite, le nouveau propriétaire a fait le choix de fermer cet accès à la circulation publique.

Afin de permettre le franchissement de ce fossé, un aménagement de type amovible (pont en bois) pourra être installé. Le cheminement restera naturel. A ce jour, l'essence de haie à planter n'a pas été retenue afin de correspondre aux essences adéquates au moment de l'aménagement de ce cheminement.

Ainsi, cet emplacement réservé vient compléter ceux déjà existant (emplacement réservé n° 28 et 29).

Mise à jour des annexes du PLU :

A travers cette procédure de modification, les documents repris en annexe du PLU seront mis à jour et de nouvelles servitudes seront ainsi annexées.

L'annexe «Servitudes d'Utilité Publique » sera mise à jour. Les documents graphiques actuels ne font pas apparaître certains Monuments Historiques et leur périmètre de protection. De plus, le Quartier de Banzeau ne figure plus à l'inventaire des Sites Inscrits.

La servitude d'utilité publique sur le système d'endiguement de l'île de Noirmoutier pour procéder à des opérations de suivi et de surveillances des ouvrages existants, de maintien en bon état de fonctionnement des ouvrages, aménagements effectués sur les ouvrages et infrastructures, entretien des berges des étiers, de travaux en cas d'urgence, et de travaux de renforcement (Arrêté Préfectoral n°2022-DCL-BENV-1441 du 26/12/2022) sera annexée.

Il est rappelé qu'il appartient à l'autorité compétente d'annexer ces documents aux différents PLU. Afin d'éviter de multiples procédures, la modification simplifiée permet de mettre à jour ces servitudes.

La parcelle sur laquelle l'emplacement réservé sera situé à proximité d'une zone agricole. Les parcelles accueillent principalement des hangars. A ce jour, il n'est pas prévu de liaison entre le camping et l'emplacement réservé.



(Source Google maps).

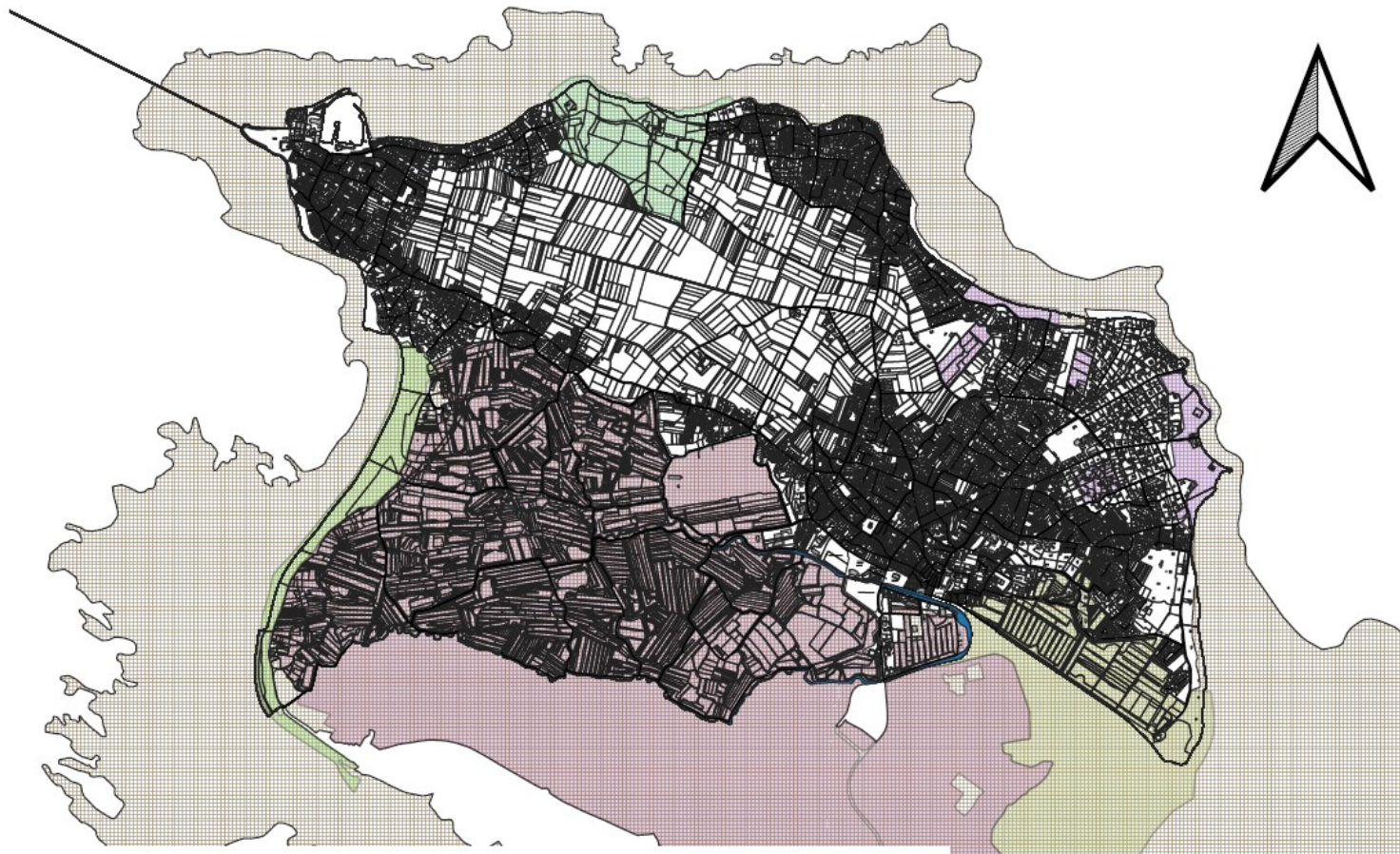
Milieux naturels et biodiversité

De nombreux zonages réglementaires sont présents sur la commune de Noirmoutier-en-Noirmoutier dont 2 sites NATURA 2000 et 6 ZNIEFF :

- ZSC FR5200653 : Marais Breton, Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et Forêt de Monts
- ZSC FR5202012 : Estuaire de la Loire Sud - baie de Bourgneuf
- ZPS FR 5212009 : Marais Breton, Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et Forêt de Monts
- ZPS FR 5212014 Estuaire de la Loire - Baie de Bourgneuf
- ZNIEFF de type I
 - N° 520005746 : Ile du Pilier
 - N° 520005747 : Bois de la Blanche et Marais Voisins
 - N° 520005748 : Marais Salé de Noirmoutier, La Bosse, Luzéronde
 - N° 520012230 : Dunes de Luzéronde et du devin, Port du Morin
 - N° 520012230 : Marais de Mullembourg, Pointe des Sableaux et estran voisin
 - N° 520030003 : Bois de la Chaize, Bois de la Clère et zones humides Adajacentes
- ZNIEFF de type II :
 - N° 520012228 : Ile de Noirmoutier

Ces zonages réglementaires sont renforcés par le classement pour certains types de milieux en tant qu'espaces naturels sensibles par le département de Vendée. Ils ont également une valeur patrimoniale puisque que 3 sites naturels inscrits ou classés sont présents sur le territoire ainsi qu'une réserve naturelle.

Présentation des zones ZNIEFF - Commune de Noirmoutier-en-l'Île



znief1

BOIS DE LA BLANCHE ET MARAIS VOISINS

BOIS DE LA CHAIZE, BOIS DE LA CLERE ET ZONES HUMIDES ADJACENTES

DUNES DE LUZERONDE ET DU DEVIN, PORT DU MORIN

MARAIS DE MULLEMBOURG, POINTE DES SABLEAUX ET ESTRAN VOISIN

znief2

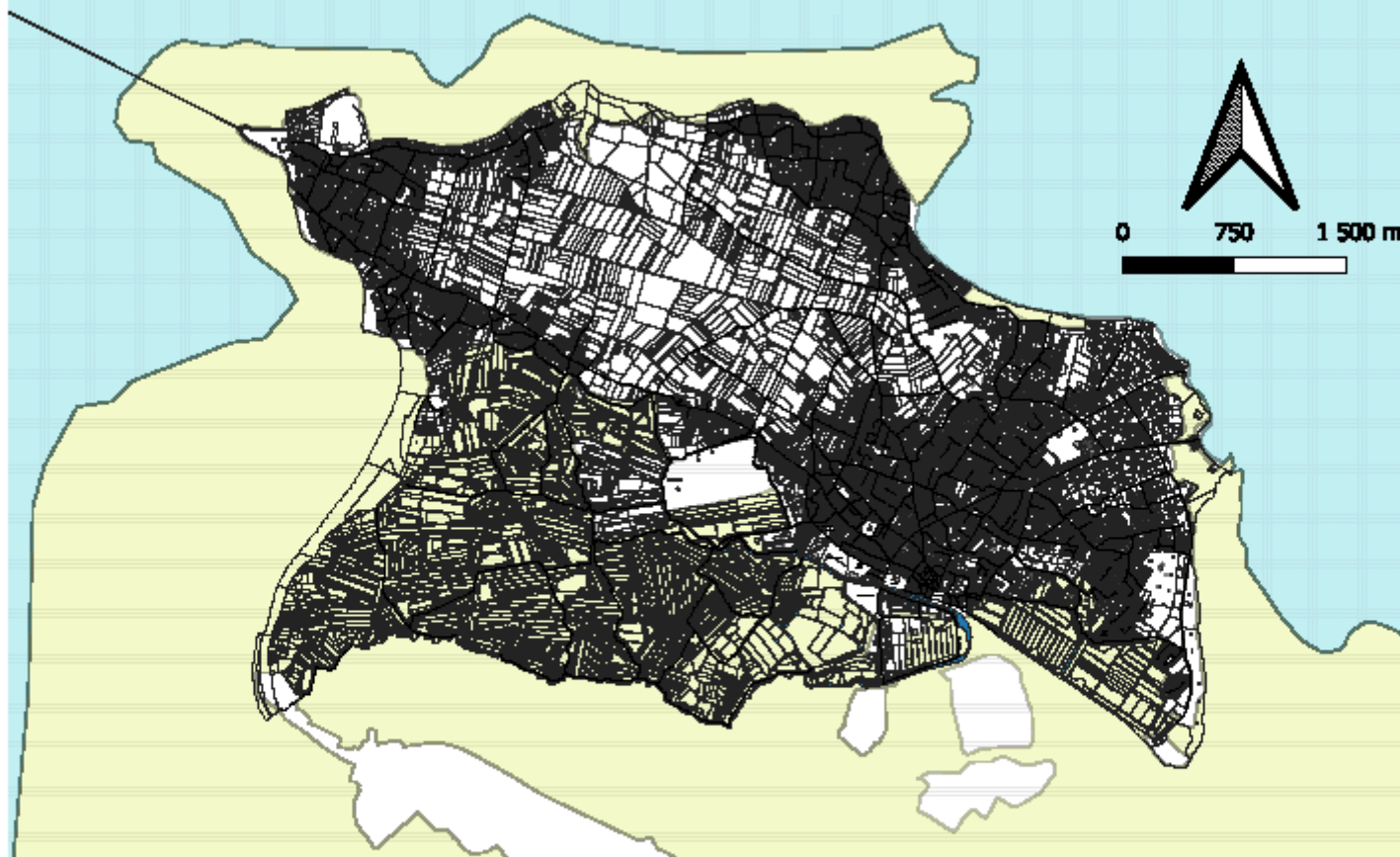
ILE DE NOIRMOUTIER

0 750 1 500 m



Source : « Origine DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservés ® 1er juillet 2023 » - INPN Octobre 2023

Présentation des zones ZPS & SIC - Commune de Noirmoutier-en-l'Île



SIC

Estuaire de la Loire Sud - Baie de Bourgneuf

Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts

ZPS

Estuaire de la Loire - Baie de Bourgneuf

Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts

Source : « Origine DGFiP Cadastre © Droits de l'Etat réservés ® 1er juillet 2023 » - INPN Octobre 2023

Zoom sur l'emplacement réservé n°55



znief1

BOIS DE LA CHAIZE, BOIS DE LA CLERE ET ZONES HUMIDES ADJACENTES

znief2

ILE DE NOIRMOUTIER

Le nouvel emplacement réservé viendra grever un terrain situé en ZNIEFF de type 1 (Bois de la Chaize, Bois de la Clère et zones humides adjacentes) au regard de la zone humide.

Cette partie de la ZNIEFF est composée de prairies humides et roselières alimentée en douce. L'emplacement réservé vient se superposer sur le chemin tel qu'il a existé durant 27 ans. De plus, avec l'augmentation de l'urbanisation et l'imperméabilisation des sols, l'entretien des fossés revêt un rôle primordial pour la collectivité.

Ce terrain sert également de reposoir pour de nombreuses espèces d'oiseaux.

Quelques batraciens sont présents le long de ce fossé.

Enfin, ce terrain a été cultivé jusqu'il y a environ deux ans afin de faire du fourrage.

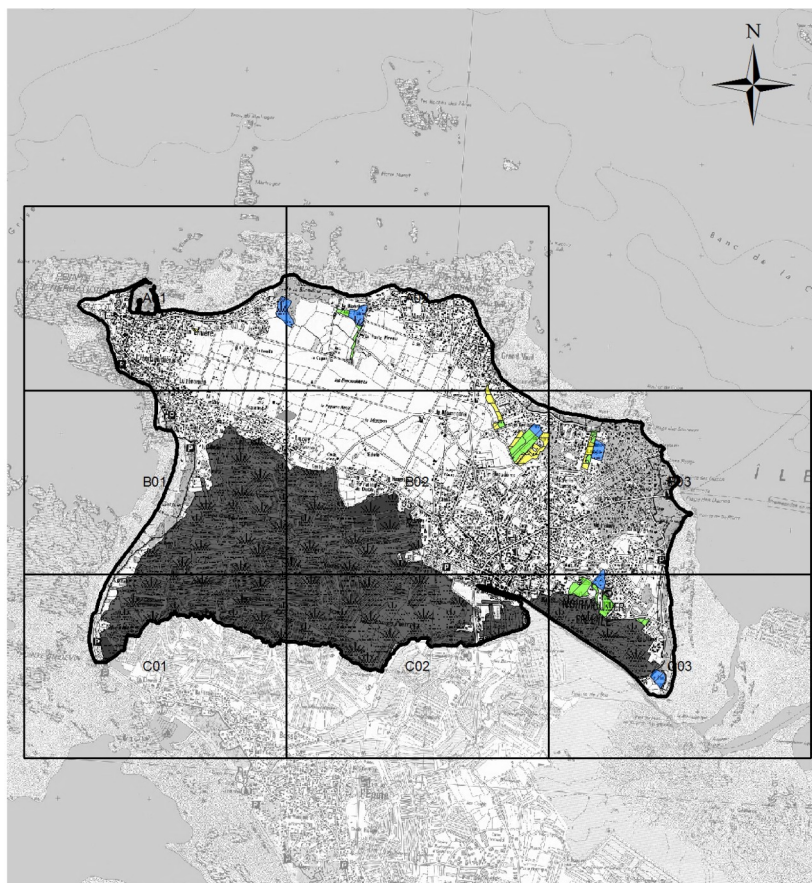
Zones Humides

La commune de Noirmoutier-en-l'île présente une richesse de de zones humides notamment dû à la présence de marais. Ainsi les zones humides représentent 680 hectares soit 34% de la surface du territoire communal. Parmi les 35 zones recensées (hors marais) sur la commune, aucune n'appartient à la classe 1, 23% sont en classe 4, 48,5% en classe 3 et 28,5% en classe 2.

Inventaire des zones humides de Noirmoutier en l'île








ATLAS CARTOGRAPHIQUE AU 1: 10 000








LEGENDE:

Habitats (Typologie CORINE Biotopes):

-  2: Milieux aquatiques non marins (Mares / Plans d'eau)
-  3: Landes, fruticées et prairies (Prairies humides)
-  4: Forêts (Boisements)
-  5: Tourbières et marais (Jonchaies / Cariçaies / Phragmitaies / Marais)
-  8: Terres agricoles et paysages artificiels (Cultures / Friches)

Classement des zones humides

-  Classe 1: ZH les moins fonctionnelles et présentant un intérêt biologique moindre
-  Classe 2
-  Classe 3
-  Classe 4: ZH les plus fonctionnelles et présentant un intérêt biologique fort
-  Zones de marais non prospectées

0 0,5 1 2
Kilomètres

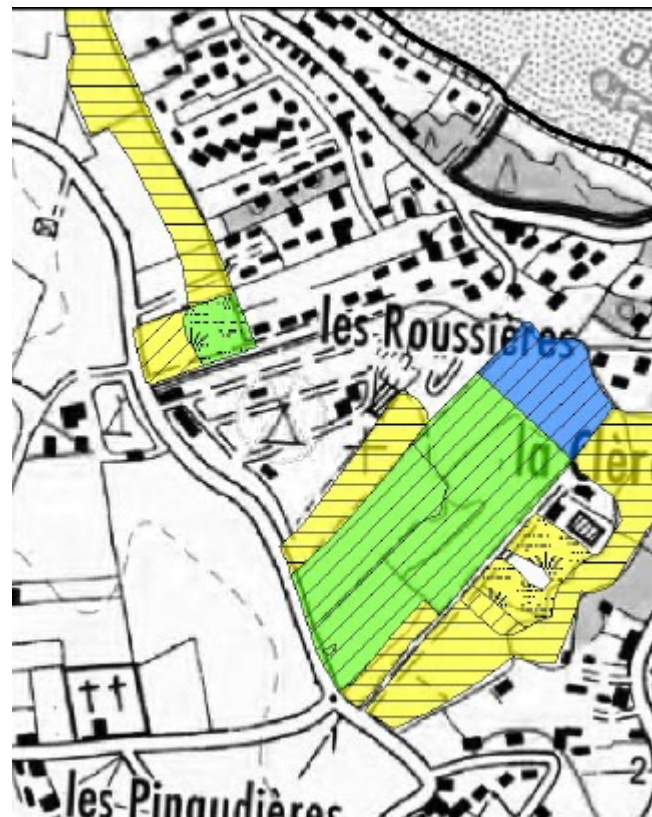
Source: SCAN 25
Réalisation: ADBVBB 2012

Zoom sur l'emplacement réservé n°55

L'emplacement réservé est situé sur une zone humide de classe 4 présentant un intérêt biologique fort et regroupant les zones humides les plus fonctionnelles.

Il s'agit d'une prairie dont une des principales fonctions est la régulation hydraulique au regard des terres agricoles environnantes.

Elle présente également un intérêt au regard de la biodiversité (batraciens, oiseaux,...).



Trame verte et bleue

Comme repris au rapport de présentation du PLU de la Commune de Noirmoutier-en-l'Île, il existe une Trame verte et bleue à l'intérieur de laquelle un corridor écologique à préserver a été identifié. Il relie les Prés Planches à la réserve de Müllembourg en passant par les zones des Prés Patouillards, de la Barbauderie et du Rafour.

Cette OAP présente la trame verte à l'est de la commune. Elle identifie :

- L'espace naturel remarquable qu'est la réserve de Müllembourg, zoné N 146-6 au plan de zonage,
- Les espaces naturels des Prés Patouillards et des Prés Planches constitués en grande partie de zones humides de catégorie 2 à 4. Ces deux secteurs sont zonés N au plan de zonage. Ainsi, aucune nouvelle construction n'y est autorisée, excepté les constructions indispensables à la sécurité et à l'hygiène telles que les postes de secours et les sanitaires. Par ailleurs, le règlement préserve les zones humides par la mention suivante : toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdite, notamment pour les remblais, drainages, sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet et en adéquation avec les dispositions du SAGE.

Ces 3 espaces naturels sont reliés par des corridors permettant le passage des espèces. L'OAP page suivante identifie ces corridors par des numéros :


- - 1: ce corridor passe à travers une zone urbanisée. Ainsi, un large secteur L 123-1-5-7 au sein duquel les clôtures devront être perméables (pour faciliter le passage des espèces) a été délimité et reporté au plan de zonage. Par ailleurs, le zonage UCa de cette zone prescrit un minimum parcellaire de 600 m².
- - 2 : ce corridor traverse une zone UCn au sein de laquelle un minimum parcellaire de 3000 m² est prescrit. Par ailleurs, la zone UCn n'autorise que les clôtures perméables.
- - 3. Il s'agit d'un corridor à créer entre la zone du Rafour et celle de la Barbauderie. Pour ce faire, le fossé sera débusé.






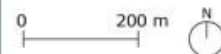
Trame verte

-  Milieu naturel remarquable à conserver
-  Zone urbaine constructible comportant des prescriptions particulières facilitant le déplacement des espèces
-  Secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique
-  Zone 2AU
-  Milieu agricole constructible au sein duquel la destruction de zones humides devra faire l'objet de mesures compensatoires

Zones humides existantes à préserver

-  Catégorie 2
 -  Catégorie 3
 -  Catégorie 4
- Intérêt
biologique
+

-  Haie à préserver
-  Corridor à conforter
-  Corridor à créer



Sites inscrits et naturels

Le territoire communal est couvert par 2 sites inscrits et 1 site naturel.

Sont situés en Site inscrit :

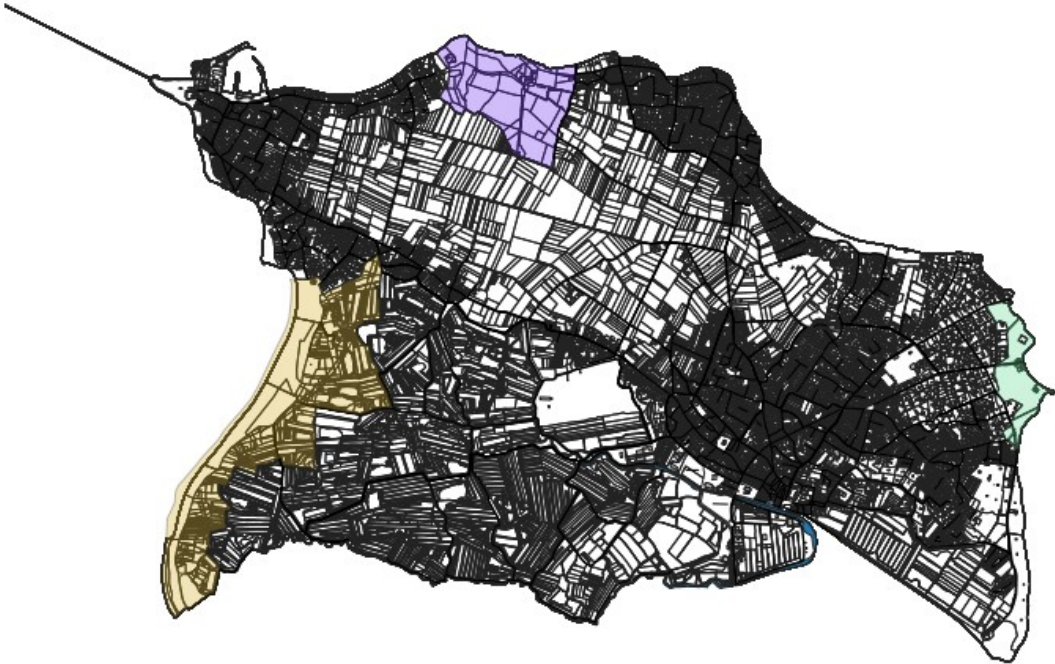
- Le site de l'ancienne abbaye de la Blanche, site classé le 18 février 1981
- Le Bois de la Chaize, partie domaniale, site classé le 19 décembre 1928

Est situé en Site Naturel

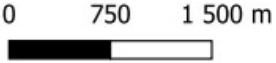
- La plage de Luzéronde et les dunes, site inscrit le 19 août 1976

Les modifications souhaitées ne portent que sur les bâtiments existants et les clôtures.
L'emplacement réservé n'est pas situé dans un de ces sites.

Sites inscrits et classés



- AC2_PartieDomanialeDuBoisDeLaChaize_ass
- AC2_PlageDeLuzeronde_ass
- AC2_SiteDuBoisDeLaBlanche_ass



Source : « Origine DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservés ® 1er juillet 2023 » -

Réserve Nationale Naturelle

La Réserve Naturelle de Müllembourg a été créée par décret n°94-752 du 30 août 1994.

Située sur la côte Est de l'île de Noirmoutier, la réserve naturelle nationale des marais de Müllembourg s'inscrit dans l'ensemble fonctionnel de la Baie de Bourgneuf. Ses 48 ha appartiennent au vaste ensemble des marais côtiers atlantiques et sont le refuge de très nombreuses espèces végétales et animales.

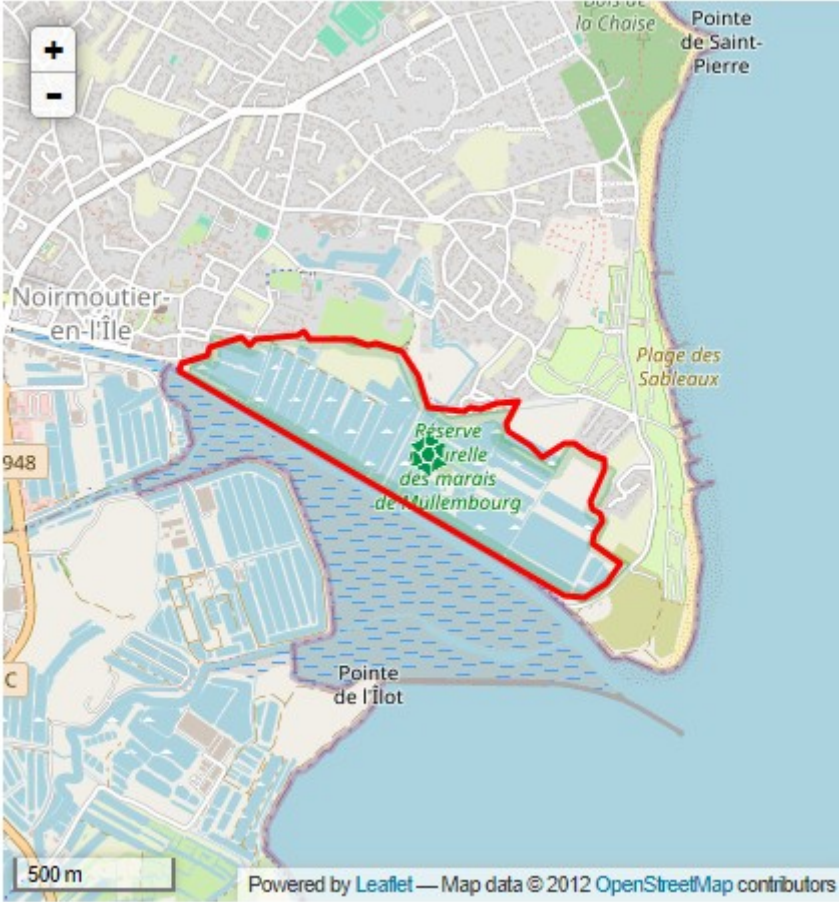
La réserve naturelle est constituée de deux parties (Grand et Petit Müllembourg) séparées par un chenal par lequel entre l'eau de mer alimentant le Grand Müllembourg. Le Petit Müllembourg (partie ouest de la réserve) est occupé par des marais salants en activité, il est alimenté par un ouvrage d'art distinct. Les habitats naturels sont divers et, bien sûr, très imbriqués. On y trouve une lagune côtière, des prés salés et des fourrés halophiles

La réserve naturelle joue deux grands rôles à l'égard de l'avifaune, site de reproduction de quelques espèces nicheuses et reposoir de marée haute, représentant un refuge temporaire pour des oiseaux d'eau s'alimentant dans les environs, en particulier en baie de Bourgneuf. Parmi les espèces nicheuses, on relève la présence de l'avocette élégante qui au début des années 2000 comptait 150 couples et n'en compte plus aujourd'hui qu'une dizaine. Cette baisse significative s'explique par différents facteurs venant influencer la réussite de reproduction (dérangement anthropique, prédation et contexte général du site fonctionnel Baie de Bourgneuf). En tant que reposoir de marée haute, les marais de Müllembourg ont vu leur rôle progressivement conforté depuis une vingtaine d'années. Par fort coefficient, ces marais et le polder de Sébastopol sont les seuls sites disponibles sur la bordure occidentale de la baie de Bourgneuf. La réserve naturelle de Müllembourg accueille à marée haute des effectifs importants de limicoles (5 à 10000) représentant 20% de la population, à l'échelle de la baie.

La flore comprend 500 taxons dont 64 présentent un intérêt patrimonial à l'échelle nationale, régionale et/ou départementale.

La modification des aspects architecturaux ne trouvera à s'appliquer que sur les constructions existantes et soumises pour accord à Monsieur le Préfet.

L'emplacement réservé à créer ne situe pas dans cette réserve.

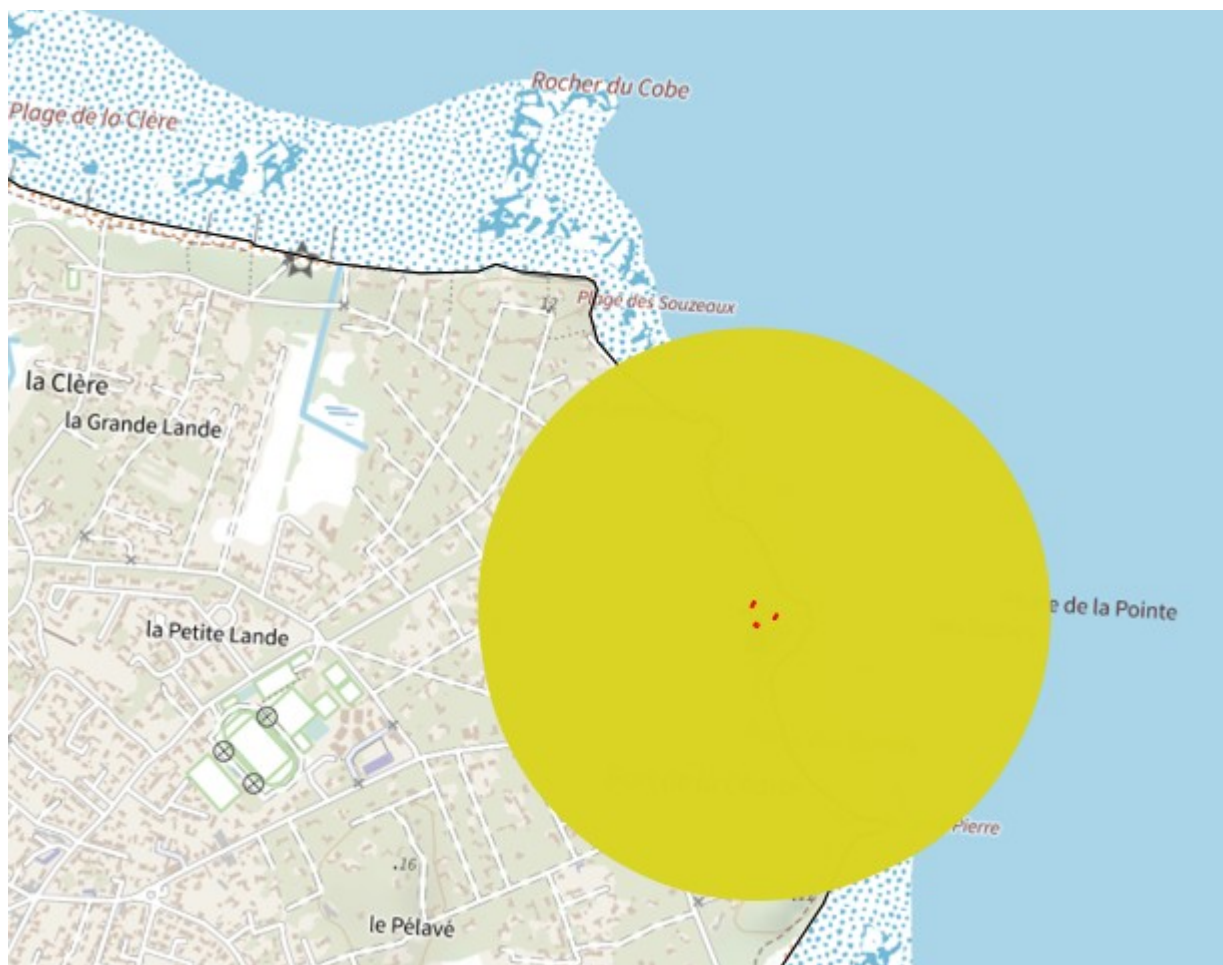


Site Patrimoniaire Remarquable et Monuments Historiques

Un Site Patrimoniaire remarquable (ex ZPPAUP) est présent sur la Commune de Noirmoutier en l'île ainsi que 10 monuments historiques :

- Site Patrimoniaire Remarquable créé sur la commune de Noirmoutier en l'île par arrêté du 25 avril 1994. A l'intérieur du périmètre de ZPPAUP cette servitude se substitue aux périmètres de protection des MH cités précédemment (code AC1) qui pourraient couvrir, même partiellement, l'emprise de la ZPPAUP.
- Monuments Historiques :
 - Dolmen situé à la pointe de l'Herbaudière, classé par arrêté du 28 octobre 1895
 - Dolmen submergé dit « La Table » près de l'île de Noirmoutier, classé le 28/10/1895
 - Château (ancien), classé le 18/07/1994
 - Maison Lebreton de Grapillères, inscription par arrêté du 09 juillet 1930.
 - Abbaye de la Blanche : le portail, inscription par arrêté du 02 décembre 1926
 - Abbaye de la Blanche : les vestiges de l'église, les bâtiments conventuels, le logis abbatial, le bâtiment dit « la prison », les bâtiments de la basse-cour en totalité, les murs de clôture, ainsi que le réseau de canalisation avec partie de la digue formant limite des parcelles. Inscription par arrêté du 25 novembre 1996
 - 2 phares de l'île du Pilier, classé par arrêté du 03/10/2012
 - Hôtel Jacobsen, classé par arrêté du 28/06/2013
 - Phare de la Pointe des Dames classé par arrêté du 29/11/2011: Maison avec tour de phare, Bâtiment annexe nord-est et Bâtiment annexe nord-ouest

Nota : Le Phare des Dames n'est pas repris sur le site du Géoportail de l'Urbanisme ni sur les documents annexés au PLU. Toutefois, cette servitude est reprise sur le site SIGLOIRE.



Source : carto.sigloire

Les modifications sur les aspects architecturaux portent sur l'entièreté du territoire communal. L'Architecte des Bâtiments de France étant systématiquement consultée pour la délivrance des autorisations d'urbanisme et son avis étant conforme, les prescriptions émises seront reprises dans l'arrêté du Maire.

S'agissant d'une servitude d'utilité publique, ce règlement s'impose aux règles reprises au Plan Local d'Urbanisme. Dès lors, l'avis de l'architecte des Bâtiments de France viendra à s'imposer (compétence liée).

Monuments Historiques et Site Patrimoniaux Remarquables

Source : « Origine DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservés ® 1er juillet 2023 » -



AC1_Abbaye-de-la-Blanche-IVPQHT_abor	AC1_Eglise-Saint-Philbert-I8EVQJ_abor	AC1_Portail-ou-porte-aux-Lions-IWLT6T_abor
AC1_Batiment-dit-la-prison-IB1KTM_abor	AC1_Hotel-Jacobsen-IX0IST_abor	AC1_Reseau-de-canalisation-avec-partie-de-la-digue--ITL198_;
AC1_Batiments-conventuels-IFKALV_abor	AC1_Logis-abbatial-IKB86M_abor	AC4_Site-Patrimonial-Remarquable-Noirmoutier-en-Ile_ass
AC1_Chateau-ancien-I2CMNY_abor	AC1_Maison-de-Lebreton-des-Grapilleres-I9H3QM_abor	
AC1_Dolmen-de-lHerbaudiere-IILLM1_abor	AC1_Murs-de-cloture-IFQZI9_abor	

Paysage :

Le site, objet de l'emplacement réservé, est situé dans une prairie, jouxtant des parcelles agricoles et un camping. Depuis le chemin des Prés Planches, le site offre une vue ouverte sur le bois de la Clère.



Photographies prises le 03/05/2023

Depuis l'accès desservant l'Allée Pierre l'Ermite, l'accès existant a été fermé.



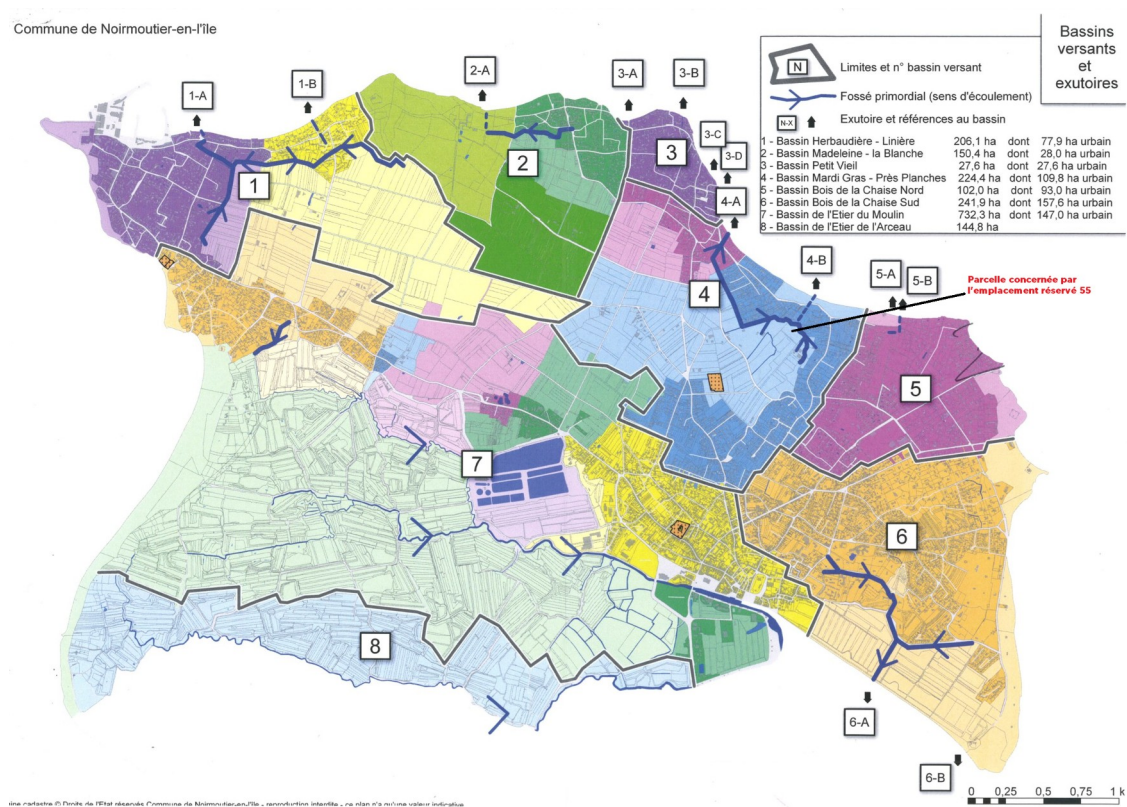
Le rétablissement de ce cheminement piéton longera les arbres présents à gauche de la photo ci-dessous. Aucune plantation ne sera supprimée pour maintenir les zones de repos existantes pour l'avifaune. A ce jour, la prairie est fauchée par le propriétaire afin de fournir du fourrage à ses animaux. Cependant, les berges du fossé ne sont plus entretenues.

Afin de permettre le cheminement des piétons, un aménagement amovible de type pont en bois pourra être installé au-dessus du fossé afin de relier les 2 berges.

Gestion de l'eau

Le Plan Local d'Urbanisme dispose que les eaux de pluies doivent être gérées à la parcelle. La modification apportée ne remet pas en cause ce point. De plus, le territoire communal est en zone d'assainissement collectif géré par la Communauté de Communes de l'Île de Noirmoutier via la station d'épuration située à la Basse Salaisière sur la Commune de Noirmoutier en l'Île.

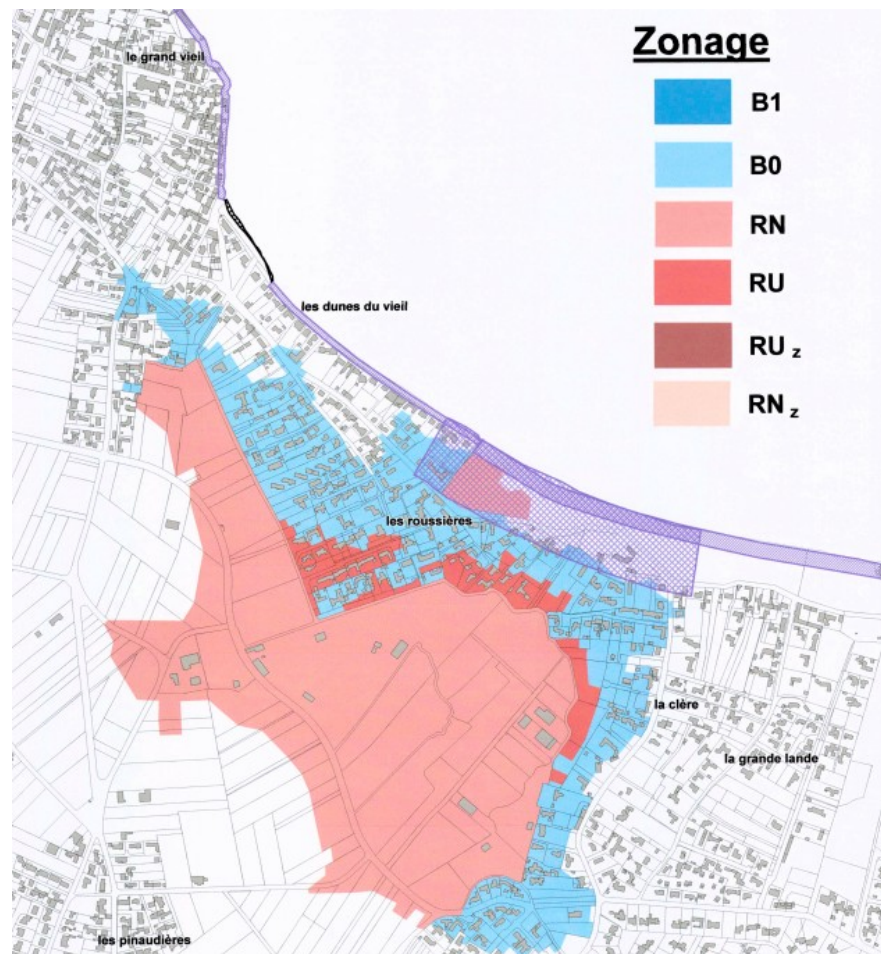
Concernant la gestion du pluvial, le fossé situé le long de l'emplacement réservé joue un rôle essentiel en cas de fortes pluies.



Risques et nuisances :

Risques naturels :

La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels et Littoraux approuvé le 30 octobre 2015.
Le site correspondant à l'emplacement réservé est situé en zone Rouge de type Rn du PPRL.



Nuisances sonores

Les cartes du bruit en Vendée ne font pas apparaître de nuisances sonores au-dessus des valeurs limites pour les réseaux routiers nationaux et départementaux à proximité du site.



Source : DDTM 85

3- Appréciation des incidences du document sur l'environnement et la santé humaine

Pour rappel, la modification du Plan Local d'Urbanisme porte sur les points suivants :

- Modification et ajout de définitions
- Réécriture de l'article 11 – Aspect extérieure des constructions en zone U, AU, A & N pour faciliter la compréhension du règlement et favoriser le développement des énergies renouvelables
- Création de l'emplacement réservé ER n°55 de la Commune de Noirmoutier-en-l'Île.
- Mise à jour des documents annexés au PLU et relatifs aux servitudes d'utilité publique

Enjeux et principales incidences concernant la consommation d'espaces agricoles et naturels :

Les modifications apportées au PLU de la Commune de Noirmoutier-en-l'Île sont sans incidence sur la consommation d'espaces agricoles et naturels car il n'est prévu aucune modification du plan de zonage ni augmentation des règles de hauteur, d'implantation et d'emprise au sol dans les zones ouvertes à l'urbanisation ou à ouvrir à l'urbanisation.

La création de l'emplacement réservé vient conforter un usage qui a existé durant 27 ans sans prévoir d'aménagement spécifique ni busage du fossé le longeant. Seul un aménagement amovible surplombant le fossé pourra être installé. Aucun véhicule ne sera amené à emprunter ce chemin, exception des Services Techniques Municipaux en cas d'intervention nécessaires le long du fossé.

Enjeux et principales incidences concernant la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques

La modification sur l'aspect des clôtures et plus particulièrement en zone N du PLU vient en complément des mesures prises dans le code de l'Environnement et vient ainsi favoriser la circulation des espèces animales au sein des zones naturelles.

Au regard de la nécessité de créer un emplacement réservé, l'usage de ce cheminement tel qu'il a existé durant de nombreuses années ne vient pas remettre en cause l'état initial du terrain. Au surplus, la pose d'une clôture ou d'une haie en limite séparative permettrait de préserver ce site de la présence humaine et des piétinements et protéger certaines espèces animales de leurs prédateurs.

Enjeux et principales incidences concernant la préservation des paysages, du patrimoine naturel et culturel

Les modifications apportées sur les aspects architecturaux et les clôtures ont pour but de rendre plus compréhensibles les attendus afin de préserver le patrimoine architectural typique de la Commune de Noirmoutier-en-l'Île tout en étant conforme aux nouvelles normes environnementales (Code de la Construction et de l'Habitat, développement des énergies renouvelables...). De plus, certaines mesures viennent faciliter la rénovation et l'aménagement de l'existant.

Pour l'emplacement réservé, sa délimitation par une haie ne pourra être que bénéfique afin de canaliser la circulation et proposer une zone de protection pour les espèces animales.

Il est également rappelé le principe de compétence liée à travers les servitudes d'utilité publiques et les consultations afférentes lors de l'instruction des dossiers d'urbanisme.

Enjeux et principales incidences concernant les risques et les nuisances.

La modification sur l'aspect extérieur des constructions n'a aucun impact au regard du PPRL.

Bien que l'emplacement réservé se trouve en Zone Rouge du PPRL, le fossé joue un rôle primordial pour l'évacuation des eaux de pluie. La possibilité pour les Services Techniques Municipaux d'accéder facilement à ce fossé vient réduire le risque d'inondation et améliorer la réactivité des services. La sécurité se verra par conséquent renforcée.

Conclusion

Au regard de l'ensemble de ces éléments décrits plus hauts, la modification de manière générale n'a pas d'incidence négative sur l'environnement existant. Les modifications apportées sur les aspects extérieurs des constructions viennent favoriser la rénovation thermique et le développement des énergies renouvelables sur les bâtiments existants. La rénovation sera ainsi plus aisée que de construire du neuf limitant ainsi les démolitions reconstructions générant encore plus de nuisances sonores.

Sur l'usage du chemin et les conséquences induites, ce chemin a été emprunté durant 27 ans uniquement par les piétons et a permis de faire découvrir le secteur des Prés Planches et les espèces animales et végétales existantes. La possibilité, pour la Commune, d'entretenir ce fossé vient également renforcer ses efforts dans le domaine de la gestion du pluvial et limiter les risques d'éventuelles inondations.

Une évaluation environnementale ne semble donc pas nécessaire.