Orientation d'aménagement pour une urbanisation future à dominante d'habitats (OAP) « La Cacou »

Plan local d'urbanisme de la commune de L'Epine, île de Noirmoutier.

Pourquoi faut-il supprimer cette OAP ?

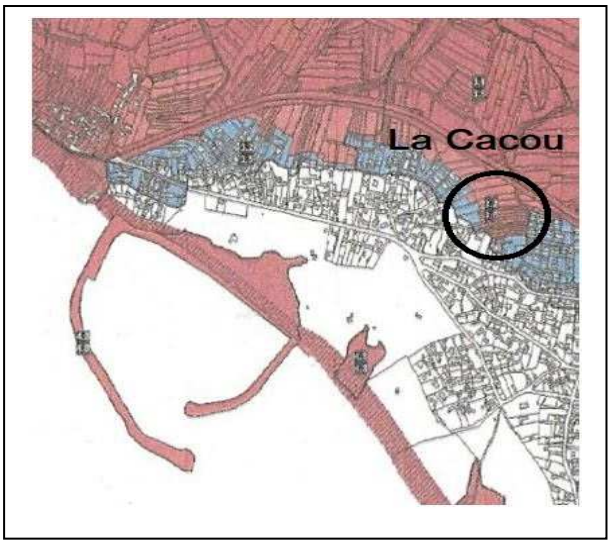
Résumé : la réalisation de cette OAP augmente le risque et le niveau d'inondation des habitations voisines en cas de submersion marine ou de précipitations importantes.

Localisation

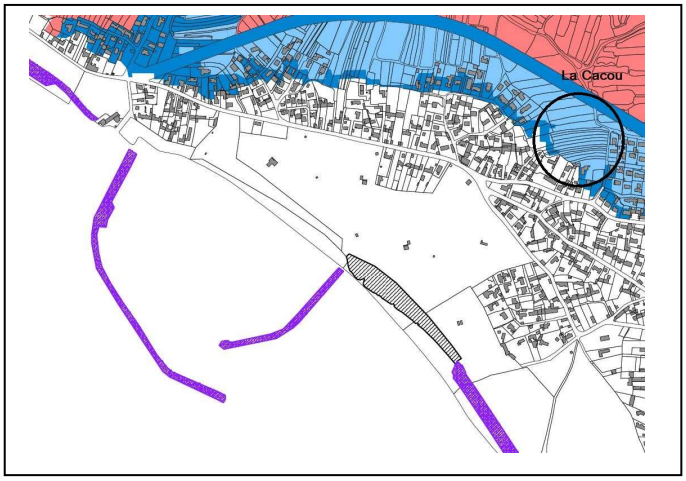
Située au pied de la dune portant une partie du bourg ancien de L'Epine, au nord-est, il s'agit de la partie sud d'un marais, séparée du reste du marais par la route du port du Morin, qui a été surélevée. En y accédant par la rue de La Cacou, venant du sud, la rue est franchement descendante, et on voit immédiatement, à l'ouest, une zone de végétation, inondée le plus souvent en hiver, au nord, le talus de la route du port du Morin, à l'est, le lotissement de La Cloison composé de petites maisons de plein pied, non surélevées, bien qu'en zone bleue du plan de prévention des risques littoraux (PPRL), car construites avant la mise en application de ce PPRL.

Plans de prévention des risques littoraux

Si on reprend le zonage proposé en 2012 pour le PPRL, sur la commune de L'Epine, La Cacou est en zone rouge, inconstructible, comme le montre cet extrait de la carte du zonage du PPRL proposé en 2012, aux élus de Noirmoutier. La carte de zonage approuvée le 30/10/2015 montre le passage en zone bleue constructible sous conditions du secteur de La Cacou.

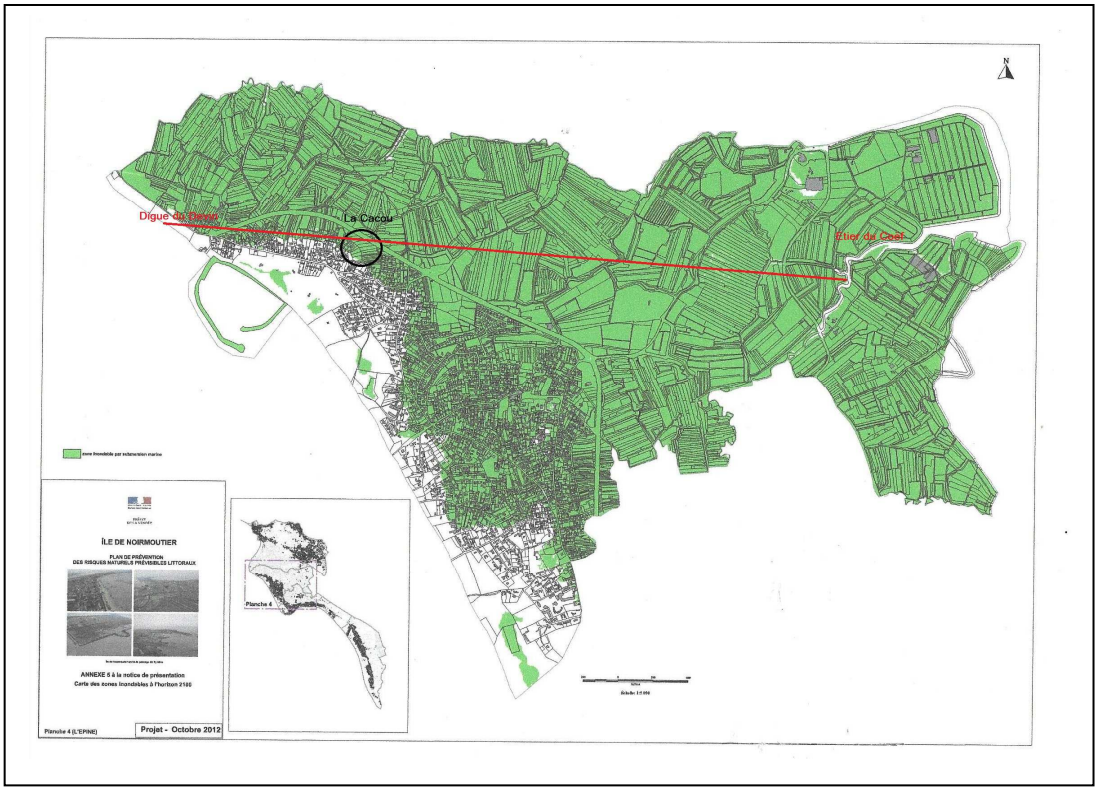


Zonage PPRL Projet 2012



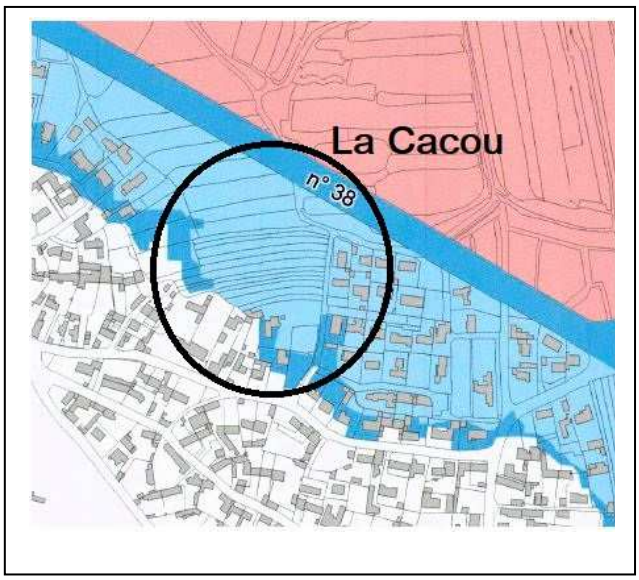
Zonage PPRL Version approuvée 30/10/2015

La carte ci-dessous, en annexe du projet de PPRL d'octobre 2012, montre la zone inondable à l'horizon 2100, en cas de submersion marine par entrée d'eau de mer au niveau de l'étier des Coëfs et de la digue du Devin. Nous voyons que la zone de La Cacou se trouve quasiment dans l'axe de progression de l'eau, sans obstacle, figuré par le trait rouge.



Ce PPRL a été refusé par les élus de l'île de Noirmoutier, pour une raison juridique, mais surtout car trop contraignant pour les projets d'urbanisation de l'île.

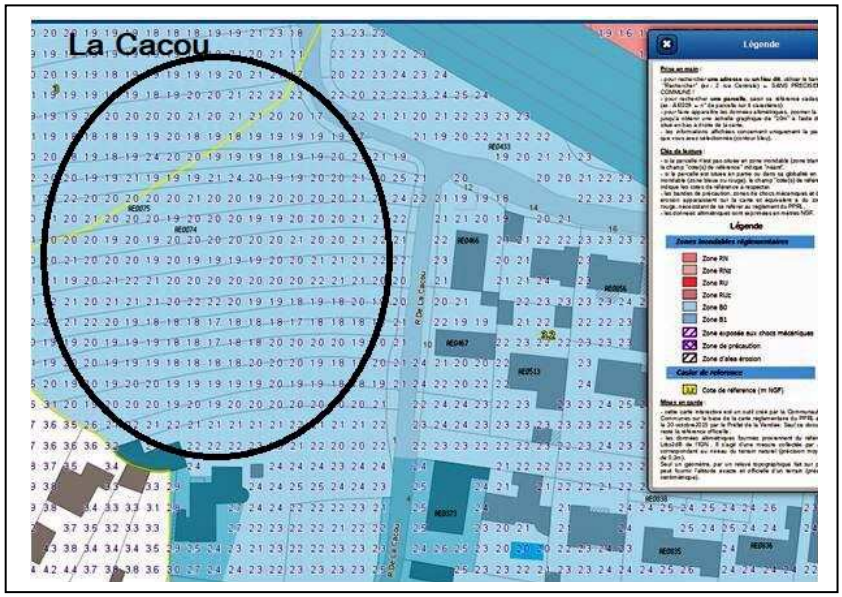
Le PPRL adopté en 2015 passe La Cacou en zone bleue, comme le montre cet extrait de la carte du zonage du PPRL de L'Epine de 2015.



En zone bleue du PPRL il est possible de construire avec des contraintes, en particulier de surélever le 1er plancher de la maison au-dessus de la cote de référence du terrain, pour que celle-ci reste hors d'eau en cas de submersion marine. Le remblai n'est permis que sous la maison, pour limiter l'élévation du niveau d'eau en périphérie de la zone remblayée, en cas de submersion.

En pratique, lorsqu'un lotissement est prévu, c'est toute la surface du lotissement qui est remblayée et une fois les maisons construites, il est impossible d'enlever le remblai non règlementaire, devant l'opposition des propriétaires du lotissement.

Voici la carte altimétrique de la zone de La Cacou, selon le PPRL de L'Epine.



Nous voyons que, pour pouvoir construire dans cette zone, il faudra donc la remblayer de plus d'un mètre, compte tenu de l'altitude moyenne du terrain et de la cote de référence donnée.

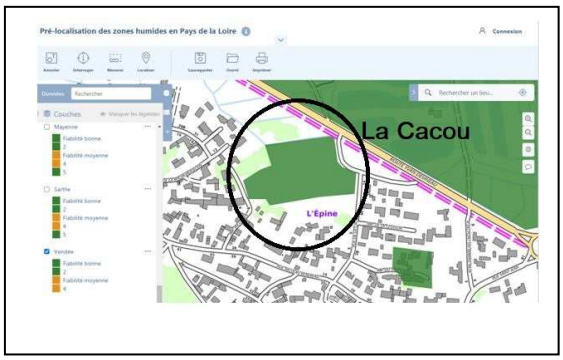
Il faut rappeler que cette zone basse joue un rôle tampon pour atténuer les effets d'une inondation par submersion marine ou d'origine pluviale, sur les habitations voisines.

Si cette zone basse est surélevée et urbanisée, comme le prévoit l'OAP de la Cacou, il est évident que la hauteur d'eau au niveau du lotissement de La Cloison et des habitations voisines, en zone BLEU FONCE du PPRL, sera plus élevée en cas de submersion marine ou d'inondation d'origine pluviale.

L'imperméabilisation des sols après constructions, aggravera le risque d'inondation majeure du voisinage.

Zone pré-localisée humide

Nous voyons, sur la carte des zones humides, établie par la DREAL en 2014, qu'à L'Epine, La Cacou a été pré localisée « zone humide », confirmée en avril 2017.



La zone est effectivement fréquemment inondée l'hiver. Cette photo est du 1er février 2021.

Même si le caractère de zone humide de La Cacou n'a pas été confirmé par reconnaissance sur le terrain, ces deux documents vont dans le sens du rôle de point bas du bassin versant de cette zone.

En annexe du règlement du PPRL de l'île de Noirmoutier, figure une documentation sur les maisons sur pilotis ou flottantes. Envisage-t-on ce type de construction pour l'OAP de La Cacou, à L'Epine ?

Conclusion

L'opération d'aménagement programmé pour une urbanisation future à dominante d'habitat de La Cacou doit être supprimée, dans le PLU de L'Epine, car sa mise en œuvre entraine un risque d'aggravation de l'inondation par submersion marine ou d'origine pluviale, des habitations voisines.

En outre, Il s'agit d'un projet de plus, sur l'île, de constructions en zone bleue du PPRL, c'est-à-dire à risque de submersion marine, alors que le contexte de réchauffement climatique et d'élévation du niveau de la mer augmente ce risque, à terme. Les prévisions de précipitations plus importantes dans l'avenir, par réchauffement de l'océan, augmentent encore la vulnérabilité de ce quartier de L'Epine.

Enfin, il s'agit d'un projet d'urbanisation en extension du bourg, alors que la tendance actuelle est plutôt à la densification du centre-ville et à l'économie des espaces naturels péri-urbains.