



**VIVRE L'ÎLE
12 SUR 12**

Association
Loi de 1901

Adresse administrative
BP 412
85330
Noirmoutier-en-l'Île

Association créée le
18 février 1985

publiée au J.O.
du 6 mars 1985

agrée au titre d'
association locale
d'usagers par
Arrêté Préfectoral
du 28 août 2013

www.12sur12.org
courriel :
12sur12@12sur12.org
Téléphone :
02 51 39 84 50

Noirmoutier, le 21 janvier 2017

Monsieur le Commissaire Enquêteur

Modification n°3 du PLU de la
commune de Noirmoutier en l'île

Hôtel de Ville
Place de l'Hôtel de Ville
85330 NOIRMOUTIER-EN-L'ÎLE

**PROJET de MODIFICATION n° 3 du PLAN LOCAL D'URBANISME
de la commune de Noirmoutier en l'île
ENQUETE PUBLIQUE qui s'achève le lundi 23 janvier.
Contribution de l'Association**

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Nous vous prions de bien vouloir trouver, ci-après, l'ensemble des observations de l'Association « Vivre l'île 12 sur 12 » sur le dossier de modification n° 3 du PLU de la commune de Noirmoutier, approuvé le 19 mars 2013, soumis à la présente enquête.

A la lecture du préambule de ce dossier, cette modification permet à la municipalité :

- ✓ d'ajuster le règlement et parfois le zonage pour les stationnements, les implantations d'annexes (dont les piscines),
- ✓ d'adapter des incohérences mineures entre zonage et règlement,
- ✓ de préciser l'aspect extérieur des constructions et des clôtures,
- ✓ d'interdire le changement de destination de certains hôtels ou l'adaptation des règles pour les équipements d'intérêt collectifs (liste non exhaustive).

I - Présentation du dossier / observations sur la forme

- Si le plan est clairement lisible (à condition de pouvoir le lire à l'échelle réelle) le dossier (à l'entête du bureau d'études CITADIA et non de la commune !) n'est pas accessible à toutes les personnes qui ne sont pas spécialisées dans l'urbanisme, donc une lecture difficile, qui risque de laisser passer les points importants pour les non-initiés.
- P. 10, sur le point concernant le changement de destination des hôtels, confusion dans l'utilisation des termes "chambres" et "lits". Dans le paragraphe introductif, on identifie les hôtels avec leur nombre de *chambres*, alors que dans l'analyse multicritères (cf. tableau) c'est le *nombre de lits* qui est repris par établissement. Parfois, une chambre peut être "familiale" ou « suite » et avoir plusieurs lits....

- Penser à intégrer dans les textes, les nouvelles numérotations du code de l'Urbanisme et la nouvelle dénomination de la ZPPAU. (Site Patrimonial Remarquable)
- S'agit-il d'une vraie modification ou d'une révision, même s'il n'y a pas de changement dans le zonage et de nouvelle ouverture à l'urbanisation ?

II - Observations sur le fond

Nous adhérons, dans l'ensemble, aux modifications proposées avec néanmoins des remarques qui nous semblent importantes :

- ❖ **Règlement Article X11 / Aspect extérieur des constructions et des clôtures.**
 - p 5 / 3e § : "les menuiseries et les volets blancs sont interdits"
 - nous demandons que cette interdiction soit réservée aux seules façades blanches (*nous pensons aux façades en pierres ou en crépi ancien de ton sombre*)
 - p 6 / "Mur / muret" à l'alignement de la voie d'une hauteur maximale de 1,80 m
 - cette autorisation de hauteur (1,80 m), avec le recul du temps, est discutable suivant les secteurs ; elle nous semble contraire à l'habitat "ouvert" spécifique et traditionnel sur l'île (cf. "plaquette "Habiter l'Île de Noirmoutier" consultable sur le site de la commune). Nous évoquons ce point en fin de contribution.
- ❖ **Modifications concernant l'interdiction de changement de destination des hôtels.** p. 9
 - nous sommes totalement opposés aux modifications concernant les hôtels du Bois de la Chaize (zone UCn):
 - ↪ coefficient d'emprise au sol de 35% : nous demandons qu'il soit réduit à 11%
 - ↪ constructions possibles à l'alignement partiel : nous demandons qu'il n'y ait pas de constructions en limite de propriété comme pour l'ensemble du bâti du secteur.
 - ↪ la construction avec 2 étages et « une hauteur plus importante possible » n'est pas acceptable.
 - ↪ interdiction du changement de destination de certains hôtels.

Si nous adhérons à l'idée, les critères proposés et la liste qui s'ensuit ne sont pas en adéquation. Citons le cas de l'hôtel du Pélavé avec 16 chambres (mais 38 lits dans tableau) qui devrait pouvoir changer d'affectation selon le critère retenu de + ou - 30 chambres. Or, il est proposé le contraire.

Nous profitons de la présente enquête pour réitérer notre position déjà exprimée lors des précédentes enquêtes publiques concernant le secteur du Bois de la Chaize (PLU de 2013, modification n°1) :

 - **OPPOSITION** à tout projet de densification de l'habitat dans ce secteur. Pour 2 raisons la circulation nécessairement limitée et le cadre naturel. Notre position s'appuie sur le règlement de la ZPPAU (devenue Site Patrimonial Remarquable) qui stipule au chapitre « prescriptions spéciales pour le bois de La Chaize » (p. 20) : « les voies existantes ne seront pas élargies et les murs et talus qui les bordent seront maintenus même si l'application des règles de sécurité conduit en conséquence à limiter les possibilités de circulation ou d'utilisation du sol ». Il faut également respecter les protections écologiques : trame verte et bleue, ZNIEFF et site boisé classé ou protégé.
- ❖ **p.19 et 20 - création d'un sous-secteur Aa1 (coopérative agricole)**

Il est prévu la création d'un sous-secteur permettant à la Coopérative de pommes de terre de s'agrandir (création de bâtiments supplémentaires en extension des constructions existantes, sur son terrain ; ce qui n'est pas possible aujourd'hui).

nouveau libellé "... en sous-secteur Aa1, l'extension des constructions à vocation agricole existantes à la date d'approbation du PLU (19/03/2013) est autorisée, sous réserve d'être liée et nécessaire à l'exploitation agricole, sans que l'extension ne dépasse 1000 m2 d'emprise au sol".

- ↳ nous nous interrogeons sur cette nécessité ? Pourquoi s'agrandir puisque les surfaces agricoles sont en diminution... ? quelle conséquence en matière de protection de l'environnement, particulièrement l'Étier du Moulin (qui jouxte la coopérative) qui alimente des marais salants.
- ↳ pour la bonne compréhension de cette modification il nous semble important d'avoir la communication des plans des évacuations des eaux usées (+ eaux usées non domestiques et la convention de déversement) et des eaux pluviales de la Coopérative, ainsi que l'autorisation de rejet dans l'étier du Moulin.

Au-delà des modifications proposées dans ce projet de modification n° 3, l'Association "Vivre l'île 12 sur 12" demande et rappelle les points soulevés lors du PLU approuvé en mars 2013 et des modifications n°1 (février 2015) et n°2 (en 2016) :

1. concernant le secteur des Prés Patouillards : sa demande du 5 décembre 2016, de la **modification du zonage UCa** (suite à l'arrêt de la CAA de Nantes octobre 2016) pour qu'elle soit zonée N en application des décisions de justice obtenues :

- 14 décembre 2010 annulant le PLU de Noirmoutier par le TA de NANTES,
- celle rendue par la CAA de NANTES dans un arrêt du 12 octobre 2016 sur un permis d'aménager accordé sur cette dite zone UCa.

PJ : courrier à Mr le Maire demandant cette modification lors d'une prochaine modification ou révision du PLU (à ce jour, nous n'avons pas de réponse) + arrêt de la Cour Administrative d'appel + n/lettre à Mr le Maire de Noirmoutier

2. **la prise en compte de la capacité d'accueil** comme base à toute proposition d'urbanisme. L'association regrette qu'elle ne soit nullement évoquée ni traduite lors des évolutions successives de l'urbanisation : *coefficient emprise au sol, constructions devenant possibles à l'alignement, augmentation de la hauteur, ainsi que les autres changements d'affectation...* tout ceci entraînant une densification des constructions et une augmentation de la population (qu'elle soit résidente principale ou secondaire).

↳ *Lors de toute modification ou révision de PLU, la notion de capacité d'accueil ne devrait-elle pas faire l'objet d'un développement particulier ? Cela permettrait de faire apparaître le nombre d'habitants supplémentaires permis et constater si la commune de Noirmoutier à elle seule consommerait la capacité d'accueil de l'île ? (respect du SCOT de l'île de Noirmoutier le seul approuvé à ce jour)*

↳ *extension de l'urbanisation dans les espaces proches (Bois de la Chaize), les projets de résidences de tourisme ou villages vacances, avec le coefficient d'emprise au sol de 35 %, ne paraissent pas compatibles avec la vocation de ces secteurs (continuité paysagère, couloir écologique... la densification des constructions se fait au dépend des espaces boisés (abattage d'arbres) et le reboisement exigé par le PLU devient aléatoire. (il n'y a pas de contrôle).*

↳ *Enfin, dans un souci de gestion économe de l'espace la maîtrise de l'urbanisation devrait être une volonté de la municipalité.*

3. l'intégration à cette modification du **Schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales** de la commune.

4. **la révision de l'autorisation de murs de clôture, sur la voie publique, à une hauteur de 1m 80** en dehors des zones d'habitat dense car contraire à l'habitat « ouvert » traditionnel sur l'île. (cf. plaquette "Habiter l'île de Noirmoutier" consultable sur le site de la mairie !!! Cela peut conduire à une "bunkerisation" de l'habitat et ne concourt pas à un échange de voisinage. Même si nous entendons que cette mesure est liée à la diminution des tailles des parcelles et au besoin des « citadins » de s'isoler, des plantes grimpantes, économes en surface au sol

pourraient suffire à rehausser les murs bas.

5. il est aussi à déplorer le manque de contrôle du respect du règlement du PLU (travaux effectués sans autorisation, de plus en plus d'infractions...); quels moyens la commune met elle en œuvre ?

6. la prise en compte du petit patrimoine comme prévu dans les objectifs du PLU,

7. **Inventaire patrimoine.** L'Association est soucieuse de l'harmonie générale liée à l'architecture identitaire de la commune, et le PLU en est un outil. Aussi, avons-nous, avec l'assentiment de nos adhérents, commencé un travail d'inventaire en sollicitant tous les habitants (cf. notre site).

Pour ce faire, l'article L-123-1-5, 7° prévoit que le PLU peut

"identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection"...

Il constitue aujourd'hui, le principal dispositif par lequel les PLU assurent la protection du patrimoine communal.

Or, le PLU actuel ne prévoit que 24 éléments à protéger au titre de cet article et reste très frileux sur les modalités de protection.

Nous souhaiterions que soient intégrés, à minima, les éléments figurant dans la liste du rapport de présentation de la ZPPAU (p.85 à 91). Nous sommes disposés à compléter cet inventaire.

Nous demandons que des mesures de protection réelles soient prises et pas seulement la nécessité d'un permis de démolir pour ces éléments.

Au vu de l'échec que nous constatons de la ZPPAU de protéger efficacement notre petit patrimoine, nous attirons l'attention sur la richesse de ce patrimoine qui marque l'identité de notre commune et en fait l'attrait, touristique notamment, et son manque total de protection.

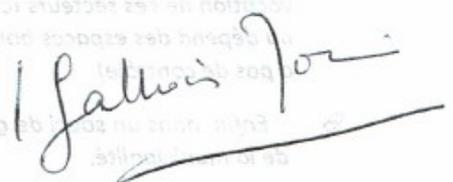
Nous souhaitons vous faire part de cette préoccupation qui n'est pas, certes, l'objet de la présente enquête mais qui est cohérente avec notre action.

Pour conclure, à la suite des diverses observations ci-dessus, nous soulignons particulièrement l'importance d'une évaluation quantitative des possibilités de constructions nouvelles qui peuvent découler de la modification afin de pouvoir en apprécier toutes les conséquences.

Nous vous remercions de l'attention apportée à nos observations et des réponses que vous pourrez y apporter.

Restant à votre disposition, recevez, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'assurance de notre considération distinguée.

La Présidente,
Isabelle GALLOIS MORIN,



Pièces jointes : - lettre du 5 décembre 2016 à M. le Maire de Noirmoutier

- arrêt de la CAA de Nantes du 12 octobre 2016

- jugement du TA de Nantes du 14 décembre 2010

- liste de l'inventaire de la ZPPAU