

# Communauté de communes de l'île de Noirmoutier

## Déclaration de projet important mise en compatibilité du PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE NOIRMOUTIER-EN- L'ILE



**RENNES (siège social)**  
Parc d'activités d'Apigné  
1 rue des Cormiers - BP 95101  
35651 LE RHEU Cedex  
**Tél. : 02 99 14 55 70**  
**Fax : 02 99 14 55 67**  
[rennes@ouestam.fr](mailto:rennes@ouestam.fr)

**NANTES**  
5 BD Ampère  
44470 Carquefou  
**Tél. : 02 40 94 92 40**  
**Fax : 02 40 63 03 93**  
[nantes@ouestam.fr](mailto:nantes@ouestam.fr)

### ENQUETE PUBLIQUE B-Informations



# COMMUNE De NOIRMOUTIER-EN-L'ÎLE

*Concertation  
Réunion publique du 1<sup>er</sup> septembre 2025*

**DECLARATION  
DE PROJET  
EMPORTANT MISE EN  
COMPATIBILITE  
DU PLU**



**Ouverture à  
l'urbanisation du  
secteur des Fontenelles**



# Sommaire

Introduction : objectifs de la réunion publique

Les enjeux et objectifs de la procédure

Suite de la procédure

# Objectifs de la réunion publique

- L'objectif : le projet de logements locatifs sociaux des Fontennelles
- Poursuite et fin de la mise en œuvre des **modalités de concertation**
- Déroulement :
  - Une **déclaration de projet** emportant mise en compatibilité du PLU de Noirmoutier en lien avec la volonté de **produire du logement accessible**
  - La prise en compte des **enjeux environnementaux** bien en amont du projet et **ses modalités de traduction dans le PLU**
  - **Temps d'échange**

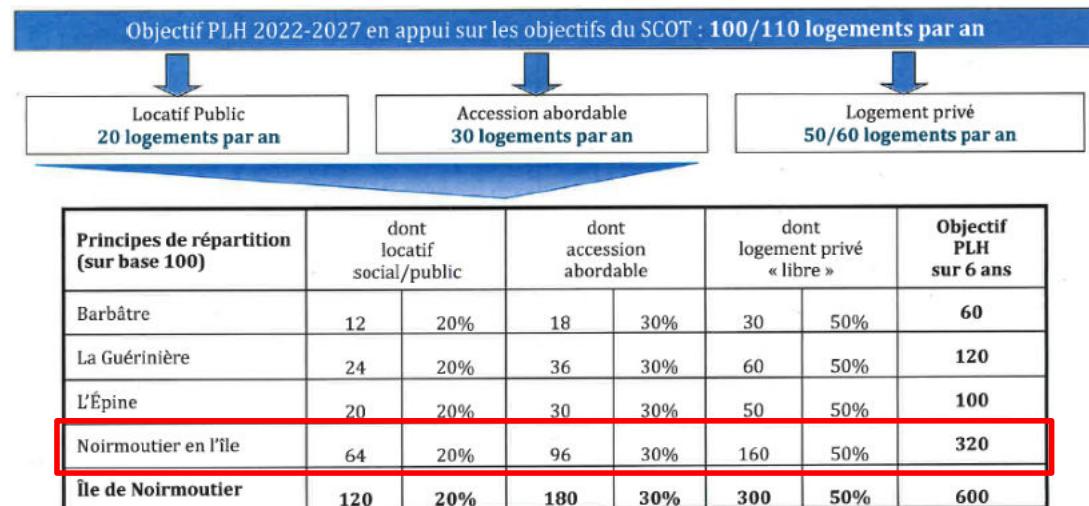


**Un objectif d'intérêt général majeur pour  
l'île de Noirmoutier : produire rapidement  
du logement pour les jeunes et les actifs**

# S'inscrire dans le cadre réglementaire relatif à la politique de l'habitat

- Le DOO du SCOT (2019) pour l'île :
  - objectif de production de 100 logements par an jusqu'en 2030
  - 10% de logements sociaux et en accession sociale
  - 33% des logements au sein du tissu urbain existant
  - objectif de densité de 20/25 logements par hectare
  - consommation maximale de 44 hectares

- Le PLH 2022-2027
  - 30% vers les LS
  - 30% vers le logement abordable



➤Une politique publique du logement active qui doit être poursuivie pour répondre aux besoins et aux objectifs du PLH

# L'impératif de réorienter la production de logement vers les résidences principales (RP)

## Quelques chiffres sur les enjeux en termes de logements pour Noirmoutier-en-l'île

- 93 logements nouveaux par an en moyenne dont **13 en RP** entre 2010 - 2021
- **Forte augmentation de la demande locative** depuis la fin du COVID sur l'île avec **une ancienneté de la demande plus longue sur Noirmoutier-en-l'île**
- **28% de l'objectif du PLH 2022-2027** était engagé sur la période 2022-2023 (livré et programmé) pour la commune de Noirmoutier-en-l'île
- D'autres programmes en cours (CCIN et commune) d'après le 1<sup>er</sup> bilan du PLH de mai 2024 : autour de **54% de l'objectif du PLH**, mettant en évidence la complexité de mise en œuvre de la politique publique du logement.
  - **Une nécessaire réactivité à assurer pour produire du logement pour les jeunes et les actifs**



**Une approche multicritère faisant  
ressortir le secteur des Fontenelles pour  
accueillir un programme de logements  
locatifs sociaux**

# Des capacités de densification non adaptées

- Une étude des **capacités de densification** affinée dans le cadre du diagnostic d'élaboration du PLUi\*

Un potentiel « pratique » de court terme évalué à 200 logements mais sans cadre réglementaire permettant d'imposer la réalisation de logements locatifs sociaux ni maîtrise foncière



- **Les alternatives au sein des zones AU :**

Plus qu'une seule zone 1AU maîtrisée et en cours de réalisation au Champ Marteau

**Une maîtrise foncière effective uniquement sur la zone 2AU des Fontenelles / partielle et limitée sur les autres zones 2AU**



\* Qui sera à actualiser à la suite du PPRL révisé

# L'opportunité de la zone 2AU des Fontenelles

Une opportunité à justifier doublement au titre du code de l'urbanisme :

- Au titre de la **maitrise de la consommation d'espace**
- Au titre de la **prise en compte de l'environnement**

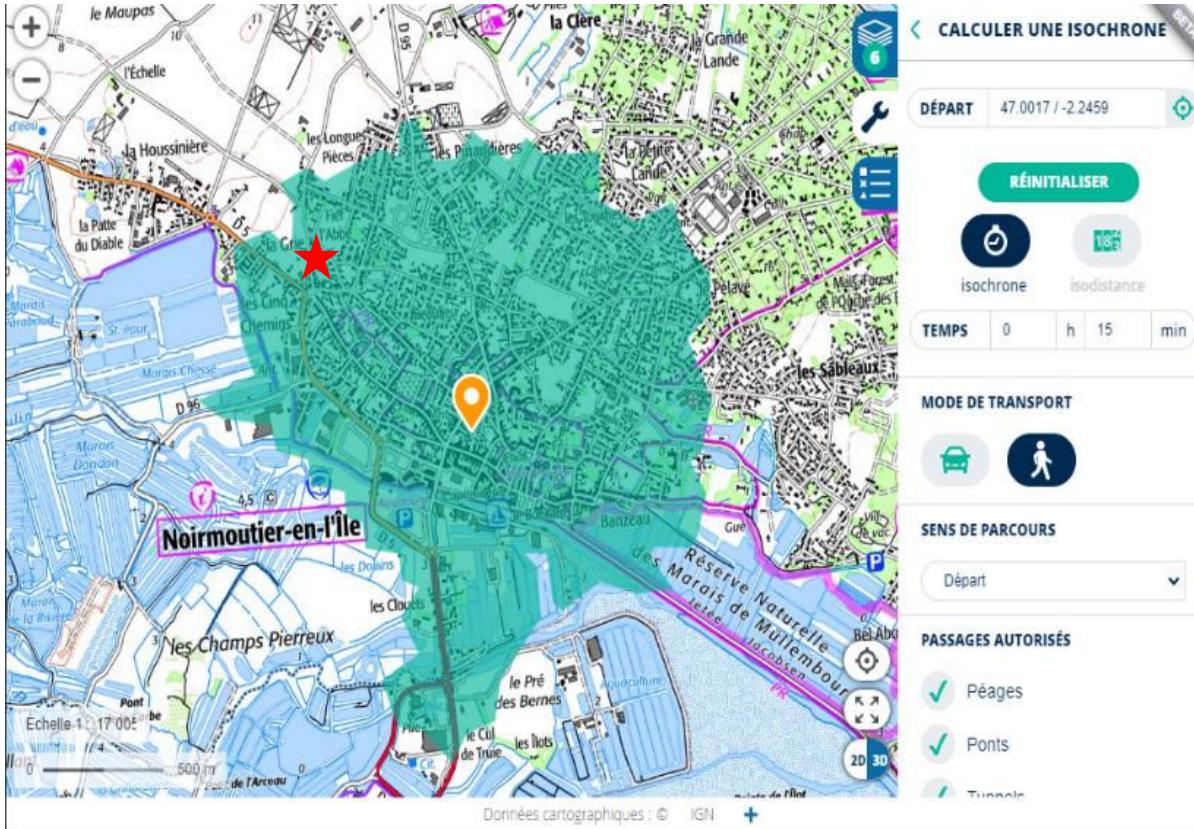




**Une prise en compte en amont des enjeux  
environnementaux**

# Le choix du site des Fontenelles

- L'inscription dans les engagements locaux en faveur de l'adaptation au changement climatique :
  - une cote mini à 6 m NGF, au-dessus de la cote Xinthya +100 ans,
  - 15 min à pied du centre-bourg : une opération cohérente vis-à-vis du PCAET (mobilités douces, sobriété énergétique des nouveaux logements...)



# L'occupation du sol et les usages



Limite ouest du bourg de Noirmoutier, **desservie par tous les réseaux**

Cernée par du pavillonnaire

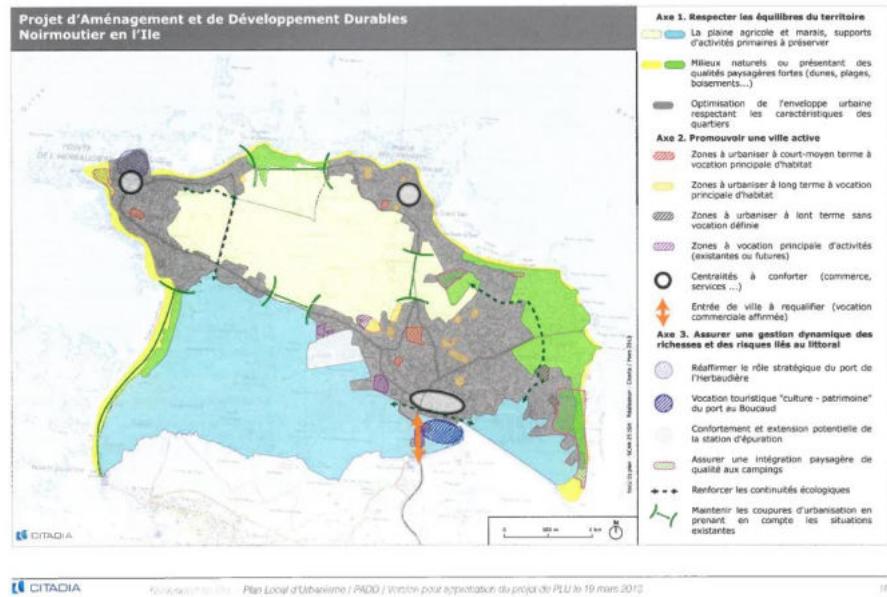
Un enjeu agricole faible\* : production de pomme de terre sur des parcelles propriété de la commune, **exploitées à titre précaire**

\* Source: diagnostic agricole de la Chambre d'Agriculture dans le cadre de l'élaboration du PLUi

# Patrimoine naturel



Un site au sein de l'enveloppe urbaine sans connexion avec les sites NATURA 2000 et ZNIEFF environnants, ni avec la TVB de la commune



# Enjeux du site : zone humide



Les zones humides totalisent une surface de 6 865 m<sup>2</sup>, soit près de 65 % de l'aire d'étude (10 510 m<sup>2</sup>)

Les enjeux du secteur reposent sur les zones humides pédologiques identifiées (fort enjeu).

- Une démarche ERC\* engagée : éviter dans la mesure du possible les zones humides
- Une absence de consommation d'ENAF considérant la situation en enveloppe urbaine du secteur (vu en concertation avec les services de l'Etat)

\* ERC: Eviter-Réduire-Compenser

# Les paysages



Rue des Fontenelles

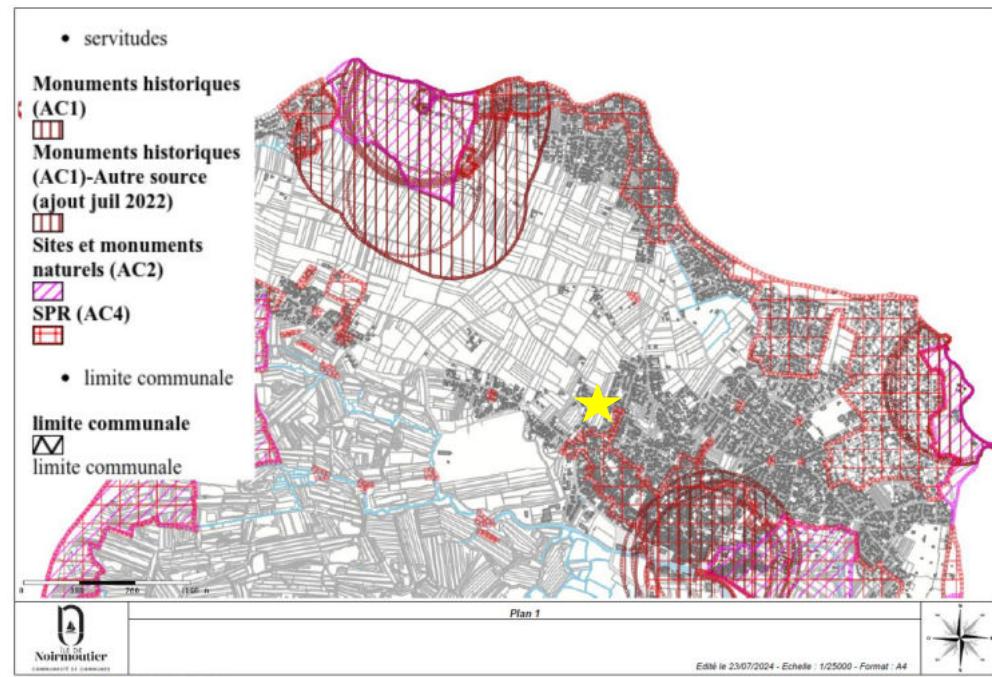


Rue des Fontenelles



Chemin des Longues Pièces

➤ **Une greffe urbaine à assurer depuis la rue des Fontenelles**





**Une démarche « Eviter-Réduire-Compenser » à l'œuvre dans la mise en compatibilité du PLU**

# La démarche « ERC » traduite dans le PLU

PLU en vigueur



PLU modifié



La zone 2AU des Fontenelles totalise 1.7 ha.

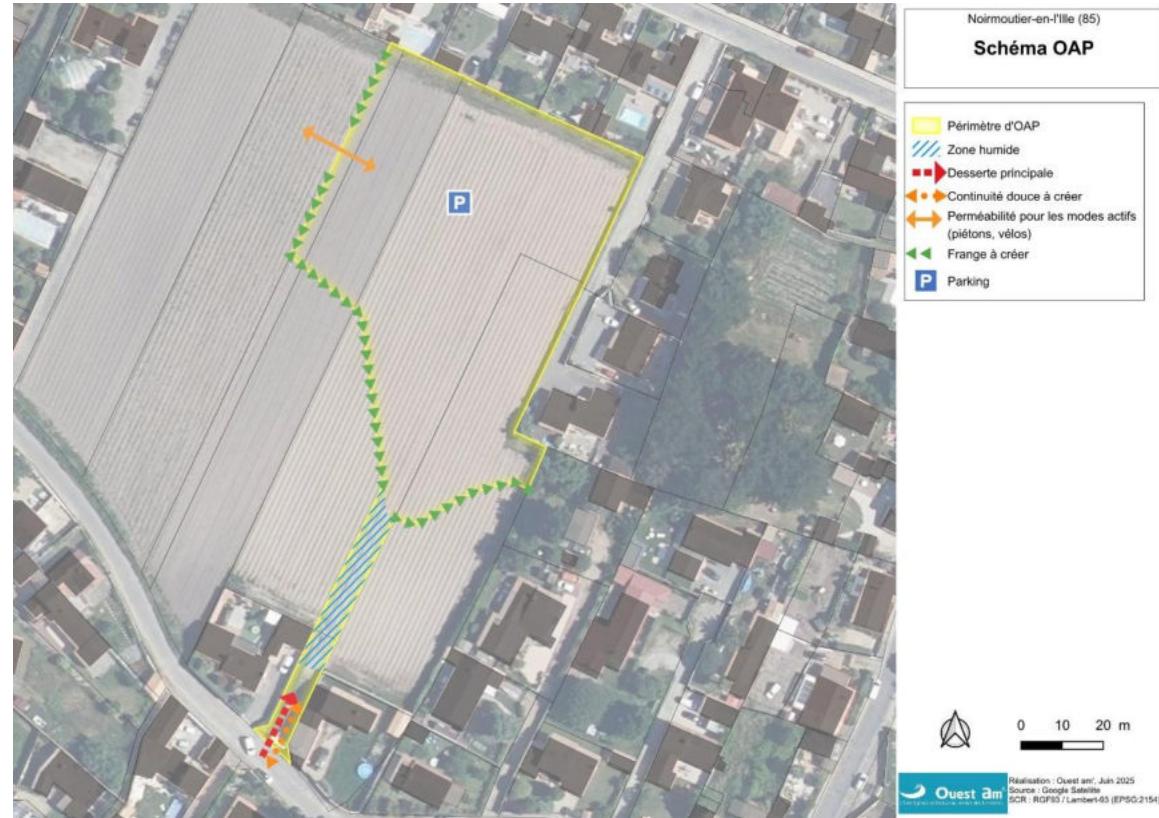
La mise en compatibilité du PLU entraîne le classement de 0.6 ha en 1AUh et 0.45 ha en zone N sur le secteur de zones humides pour y interdire toute nouvelle construction.

0.45 ha correspondant aux zones humides inventoriées et non affectées par le projet font l'objet d'un tramage spécifique en vue de leur protection.

# La démarche « ERC » traduite dans le PLU

## Principes généraux de l'organisation dans le périmètre de l'OAP\*

- 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, soit **22 logements**
- Une **gestion intégrée des eaux pluviales** et à la source
- Maintien de l'alimentation et **renforcement de la fonctionnalité de la zone humide**
- Une **ambiance urbaine qualitative** (plantations, espaces publics, implantations des constructions, place pour le piéton et le vélo...)



\* OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation



**Merci de votre  
attention**

**Place aux échanges**

## Communauté de Communes de l'Île de Noirmoutier

***Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la Commune de Noirmoutier en vue d'ouvrir à l'urbanisation le secteur des Fontenelles pour une opération de logements.***

### Cadre de la procédure

Par arrêté n°2023-343-A-URB, le Président de la CCIN a engagé la procédure.

Par délibération n° XXXX, le Conseil Communautaire a défini les modalités de concertation relatives à cette procédure.

La réunion publique du 01 septembre 2025 est un des moyens souhaités par la CCIN en matière de concertation.

La réunion publique s'est déroulée dans la salle du Conseil Municipal de Noirmoutier en l'île.

Environ 30 personnes étaient présentes.

### INTRODUCTION

M. Bobin, VP urbanisme de la CCIN ouvre la réunion.

M GABORIT, Président de la CCIN introduit la réunion.

- Il précise que cette réunion s'inscrit dans le cadre de la concertation prévue par la procédure relative à l'évolution du PLU de Noirmoutier-en-l'île.
- Il rappelle que la compétence urbanisme a été transférée à la CCIN le 1er juillet 2021. C'est donc la CCIN qui est le maître d'ouvrage de la procédure d'évolution du PLU de la commune. La commune est quant à elle maître d'ouvrage du projet.
- Il précise que la procédure est justifiée par sa visée finale qui est de produire des logements permanents.

Mme BARBEAU précise que cette procédure est indépendante de l'élaboration du PLUi et de la révision du PPRL. Elle présente ensuite le caractère d'intérêt général de la procédure et les modalités de prise en compte de l'environnement en vue que l'opération de logements s'insère au mieux sur le territoire.

*Le support de présentation de la réunion est joint au présent compte-rendu.*

## 1<sup>er</sup> objectif de la procédure : s'inscrire dans le cadre réglementaire relatif à la politique publique du logement

Mme BARBEAU présente le cadre réglementaire : les orientations du SCOT du Nord-Ouest Vendéen et du PLH de la CCIN pour la période 2022-2027 en matière de logements nouveaux. Ces deux documents confirment la nécessité du développement d'une offre de logements permanents accessibles à l'échelle de l'île et à celle de la commune de Noirmoutier-en-l'île en particulier.

Le PLH définit des objectifs chiffrés pour la période 2022-2027 qui sont de 64 LS et 96 logements abordables à produire pour la commune. Le bilan des 2 premières années fait ressortir que 28% de l'objectif en LS est soit réalisé soit en cours. L'ensemble des projets fléchés par la CCIN ou la commune totalisent 54% de l'objectif traduisant la difficulté à mettre en œuvre ce type d'opération, en grande partie en raison de la difficulté à porter le foncier.

L'intérêt général de la procédure porte donc à la fois sur la nécessité de produire du logement permanent accessible et sur l'urgence à répondre à cette nécessité.

## 2<sup>ème</sup> objectif de la procédure : justifier le choix du secteur des Fontenelles

Mme BARBEAU présente l'approche qui a été effectuée et qui est rendue nécessaire par le code de l'urbanisme dès lors que la procédure consiste à faire évoluer une zone 2AU en zone 1AU :

1. Evaluation des capacités de densification dans les zones U : un potentiel « pratique » de 200 logements a été mis en évidence (qui est susceptible d'être réduit suite à la révision du PPRL). Toutefois, aucun outil réglementaire n'impose que ce potentiel soit dédié à du logement locatif social. Il ne fait l'objet d'aucune maîtrise foncière.
2. Parmi les zones 1AU du PLU en vigueur, une seule est maîtrisée et en cours d'aménagement au Champ Marteau, ce qui motive l'évaluation des zones 2AU.
3. Une partie de la zone 2AU des Fontenelles est maîtrisée (1 ha) par la commune et constitue une opportunité. Il s'agit de la zone dont la maîtrise foncière est la plus importante avec un caractère opérationnel, les autres propriétés communales étant plus morcelées.

## 3<sup>ème</sup> objectif de la procédure : prendre en compte en amont les enjeux environnementaux

Parmi ces enjeux, il faut retenir :

- une situation proche du bourg de Noirmoutier-en-l'île (15 mn à pied),
- une cote NGF du point le plus bas du terrain à 6 m NGF, soit au-dessus de la cote de référence Xinthia+100.
- Un secteur desservi par les réseaux eau potable, électricité, assainissement collectif notamment
- Des enjeux agricoles limités (les baux d'exploitation précaire ont pris fin en 2025)
- Une présence de zones humides pédologiques sur la moitié sud du site
- Des enjeux d'intégration dans le paysage urbain riverain de type pavillonnaire

- Une organisation urbaine et une implantation du bâti permettant une optimisation du foncier et notamment de tendre vers une densité de 40 logements par ha.

## 4ième objectif de la procédure : mettre en place les outils règlementaires pour formaliser une démarche environnementale « Eviter-Réduire-Compenser » dans le PLU

Les outils règlementaires mobilisés sont les suivants :

- Protection de la zone humide par un classement en N et un tramage au titre de l'article L151-23.
- Classement en 1AU du secteur qui reste aménageable
- Mise en place d'une OAP sectorielle sur le périmètre de la zone 1AU en vue de prescrire des modalités d'intégration urbaine, paysagère et environnementale.

A l'issue de ce temps de présentation, les remarques suivantes ont été relevées :

- Quel lien entre inondation pluviale et zone humide ? Il n'y a pas de lien direct et systématique car une zone inondable n'est pas systématiquement humide. La zone humide étant au point bas du secteur, elle est cependant alimentée par les eaux de ruissellement qui viennent du nord du site.  
Le projet doit être le plus neutre possible en termes de ruissellement des eaux pluviales : le principe de l'infiltration à la parcelle et un système de noues seront mis en place pour restituer l'eau aux sols environnants, à la zone humide.
- Pourquoi avoir prévu l'accès entre deux maisons existantes ?
  - En préambule, il est précisé que cet accès ne constitue pas une voie de transit mais bien une desserte d'un quartier d'une vingtaine de logements où la place de la voiture est encadrée au profit des circulations douces et des espaces paysagers et de convivialité extérieurs.
  - Par ailleurs, il est rappelé que la procédure vise à définir un cadre général et non à dessiner le projet.
  - Cependant, cet accès est prévu de longue date et a justifié que les deux maisons déjà implantées au nord de la rue des Fontenelles ne soient pas mitoyennes.
  - La démarche ERC vis-à-vis des zones humides est plus avantageuse qu'une solution avec un accès décalé à l'ouest car elle génère moins de surface de zone humide détruite.
  - Mr Le Maire de Noirmoutier-en-l'île s'engage à ce qu'une concertation soit menée sur le projet pour échanger sur ce point particulier et sur le plan de circulation du quartier de la rue des Fontenelles
- Quelle est la suite de la procédure ? Après consultation de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale et des personnes publiques associées, une enquête publique permettra à nouveau à tous de s'exprimer. Ce n'est que quand la procédure d'urbanisme sera achevée (approuvée par la CCIN) que le permis d'aménager pourra être autorisé.

**Monsieur Bobin** remercie les participants pour leur présence et indique que l'évolution de la procédure fera l'objet d'informations régulières sur le site internet de la CCIN notamment, pour permettre de continuer de réagir.



## Communauté de communes de l'Île de Noirmoutier

### Déclaration de projet important mise en compatibilité du PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE NOIRMOUTIER-EN- L'ILE

**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](mailto:rennes@ouestam.fr)

**NANTES**  
5, bd Ampère  
44470 CARQUEFOU  
Tél. : 02 40 94 92 40  
[nantes@ouestam.fr](mailto:nantes@ouestam.fr)

Sommaire

#### *Document de concertation*

JANVIER 2025

<b>1</b>	<b>PREAMBULE</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>CONTEXTE GENERAL</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>LE CARACTERE D'INTERET GENERAL DU PROJET</b>	<b>8</b>
4.1	DES BESOINS EN LOGEMENTS PERMANENTS IMPORTANTS IDENTIFIES DANS LES DOCUMENTS SUPRA.....	8
4.1.1	<i>Les objectifs du PLU en matière de construction</i> .....	8
4.1.2	<i>Les orientations en matière d'habitat du DOO du SCoT Nord-Ouest-Vendée pour Noirmoutier-en-Lîle</i> .....	8
4.1.3	<i>Les orientations du PLH 2022-2027 pour Noirmoutier-en-Lîle</i> .....	8
4.1.4	<i>Bilan sur la production de logements</i> .....	9
4.1.5	<i>Bilan des opérations publiques de logements réalisées et en cours depuis l'approbation du plh</i> .....	9
4.2	DES CAPACITES D'URBANISATION AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE NON MOBILISABLES .....	12
4.2.1	<i>Méthodologie</i> .....	12
4.2.2	<i>Identification de l'enveloppe urbaine</i> .....	13
4.2.3	<i>Identification des capacités d'urbanisation encore inexploitées</i> .....	16
4.2.4	<i>Qualification des capacités d'urbanisation encore inexploitées</i> .....	18
4.2.5	<i>Etat de la vacance</i> .....	22
4.3	BILAN DES CAPACITES D'URBANISATION .....	22
4.4	EVALUATION DE LA DISPONIBILITE DU FONCIER COMMUNAL.....	24
5	<i>Bilan des zones 1AUh</i> : .....	27
5.1.1	<i>Bilan des zones 2AUh</i> : .....	27
5.1.1	<i>conclusion sur la capacité du secteur des fontenelles à s'inscrire dans la politique publique du logement</i> .....	28
5.2	L'INSCRIPTION DU PROJET DES FONTENELLES DANS LES ENGAGEMENTS LOCAUX EN FAVEUR DE L'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE : .....	28
5.3	CONCLUSION SUR L'INTERET GENERAL DU PROJET .....	29
<b>6</b>	<b>NOTICE DE PRESENTATION RELATIVE A LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE NOIRMOUTIER-EN-L'ILE .....</b>	<b>31</b>
6.1	DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....	31
6.1.1	<i>Présentation du site</i> .....	31
6.1.2	<i>Milieu humain</i> .....	32
6.1.3	<i>Consommation de l'espace</i> .....	41
6.1.4	<i>Contexte économique</i> .....	42
6.1.5	<i>Contexte agricole</i> .....	44
6.1.6	<i>Milieux naturels &amp; biodiversité</i> .....	44
6.1.7	<i>Cycle de l'eau</i> .....	50
6.1.8	<i>Paysages et patrimoine</i> .....	51
6.1.9	<i>Déchets</i> .....	54
6.1.10	<i>Qualité de l'air</i> .....	54
6.1.11	<i>Emissions de gaz à effet de serre</i> .....	54
6.1.12	<i>Risques naturels et technologiques</i> .....	55
6.1.13	<i>Nuisances sonores</i> .....	56
<b>7</b>	<b>SYNTHESE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX .....</b>	<b>57</b>
<b>8</b>	<b>PORTEE DES EVOLUTIONS DES PIECES DU PLU .....</b>	<b>58</b>
8.1	EXTRAITS DES EVOLUTIONS A APPORTER AUX PIECES DU PLU.....	59

---

8.2	EXPLICATION DES EVOLUTIONS A APPORTER AUX PIECES DU PLU .....	62
-----	---	----

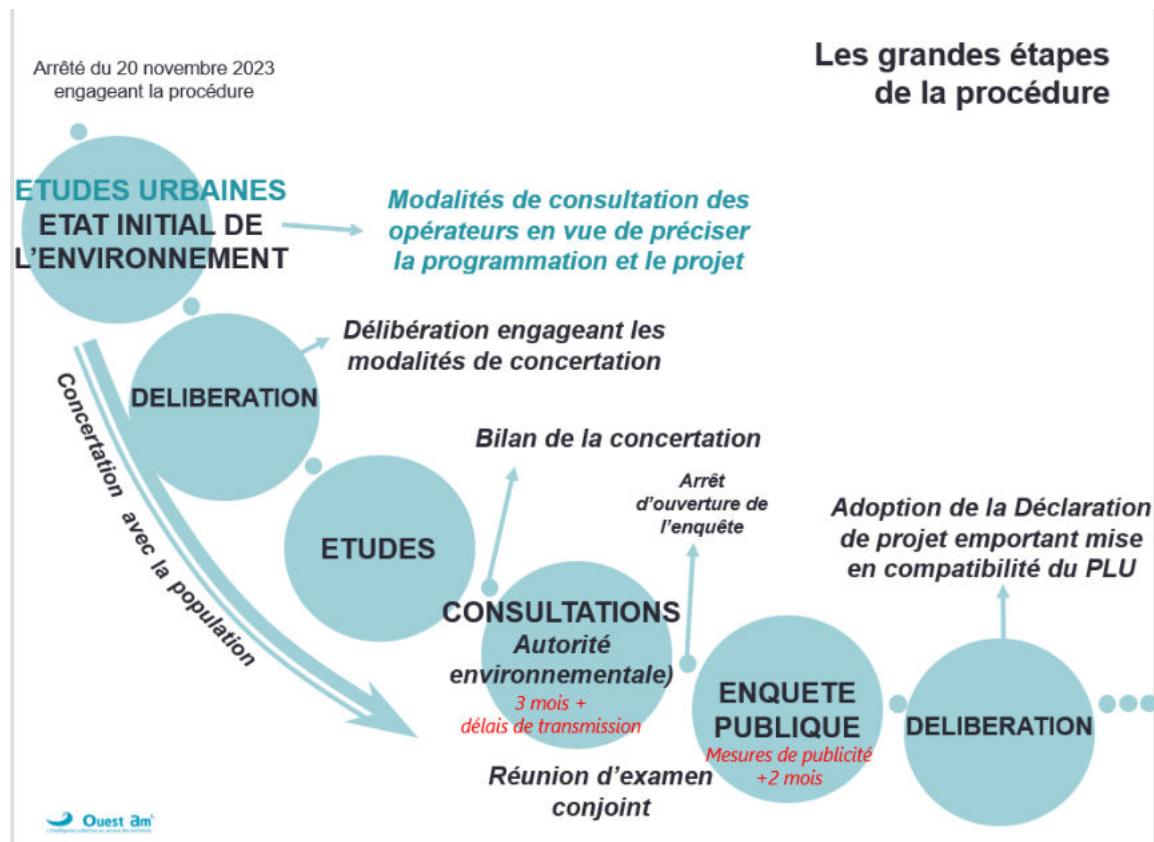
## 1 PREAMBULE

La présente notice est destinée à la concertation préalable à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Noirmoutier-en-l'Île, dont les modalités ont été définies par la délibération en date du 5 septembre 2024 prise par la Communauté de communes.

Elle présente une première analyse des enjeux et des orientations à prendre en compte par le projet d'aménagement du secteur des Fontenelles en vue de déterminer le cadre réglementaire qui sera intégré au PLU de Noirmoutier-en-l'Île. Ces modalités seront précisées à l'issue d'une première phase d'études préalables et de faisabilité, notamment au regard des enjeux environnementaux présentés ci-après.

Le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Noirmoutier-en-l'Île sera consolidé à la lumière des études de programmation et de conception en cours portées par la commune de Noirmoutier-en-l'Île et par le bilan de la concertation.

Ensuite, la poursuite de la procédure d'urbanisme sera la suivante :



## 2 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.

## 3 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**.





## 4 LE CARACTERE D'INTERET GENERAL DU PROJET

### 4.1 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.

#### 4.1.1 LES OBJECTIFS DU PLU EN MATIERE 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.

#### 4.1.2 LES ORIENTATIONS EN MATIERE D'HABITAT DU DOO DU SCOT NORD-OUEST-VENDEE POUR NOIRMOUTIER-EN-LILE

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territorial (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.

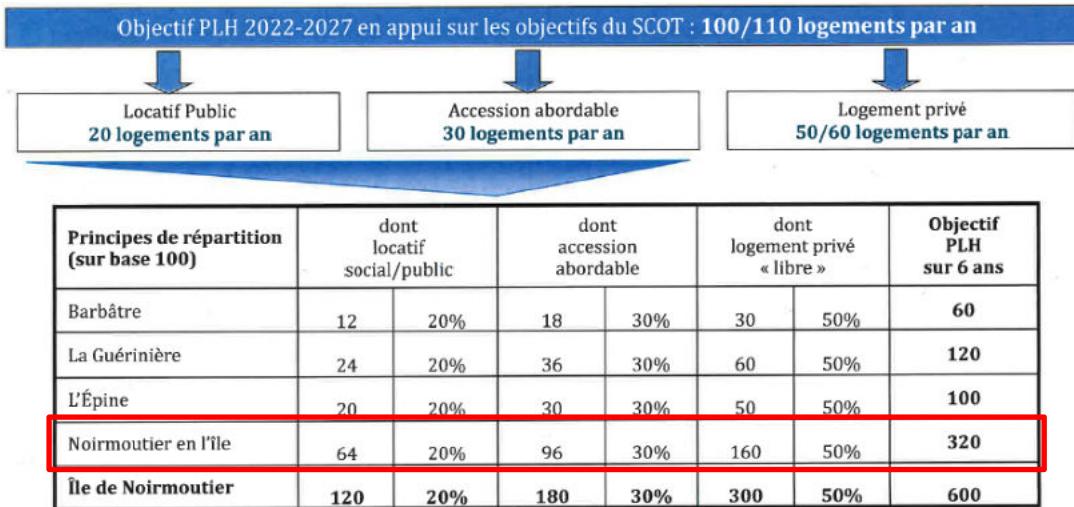
#### 4.1.3 LES ORIENTATIONS DU PLH 2022-2027 POUR NOIRMOUTIER-EN-LILE

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 :



#### 4.1.4 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.**

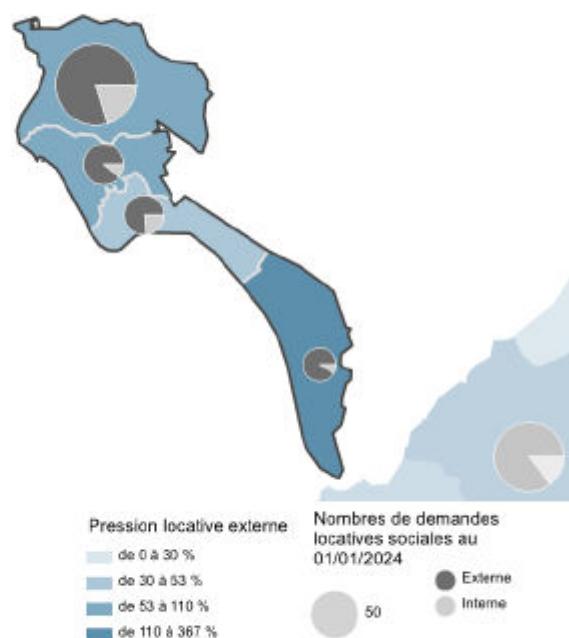
**La nécessité d'une politique publique du logement destinée à pérenniser un parc de logements permanents accessible se justifie.**

#### 4.1.5 BILAN DES OPERATIONS PUBLIQUES DE LOGEMENTS REALISEES 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

<b>2023</b>	10	30	34	134	208
<b>2024</b>	24	34	36	142	236
<b>Evol 2023-2024</b>	+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
<b>Barbâtre</b>	12,5	12,3	15,4
<b>La Guérinière</b>	15,7	15,4	16,8
<b>L'Épine</b>	15,9	15,5	19,7
<b>Noirmoutier-en-l'Île</b>	20,4	18,8	26,6
<b>Total général</b>	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'Île<sup>1</sup> est le suivant :

	Livré locatif social/public	Livré accession aidée	Total
<b>Objectifs PLH</b>	64	96	160
<b>Livrés</b>	20	23	43
<b>Programmés</b>	3		3
<b>Total</b>	23	23	46
<b>% des objectifs du PLH</b>	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
- Bâtiment nommé "Les Gentianes", 5 rue du Grand Four : 7 logements
- Parcille bâtie, 107 route de l'Herbaudière : 1 logement (existant, à réhabiliter) programmation neuve de logements restant à définir

<sup>1</sup> Source : CCIN

- Parcile 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.**

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

### 4.2.1 METHODOLOGIE

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 :

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

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

	<b>Noirmoutier-en-l'Île</b>	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 <sup>2</sup>	1 065m <sup>2</sup>	1 015m <sup>2</sup>	1 520m <sup>2</sup>	865m <sup>2</sup>
Surface médiane des UF en m <sup>2</sup>	755m <sup>2</sup>	745m <sup>2</sup>	740m <sup>2</sup>	620m <sup>2</sup>

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**.

#### **4.2.2 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 bâties, en tenant compte des formes urbaines et architecturales ».

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

Ainsi, les espaces bâties 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 40 m<sup>2</sup> : Considérant que les constructions d'une superficie inférieure à 40 m<sup>2</sup> 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)..



### L'IDENTIFICATION DES GISEMENTS FONCIERS

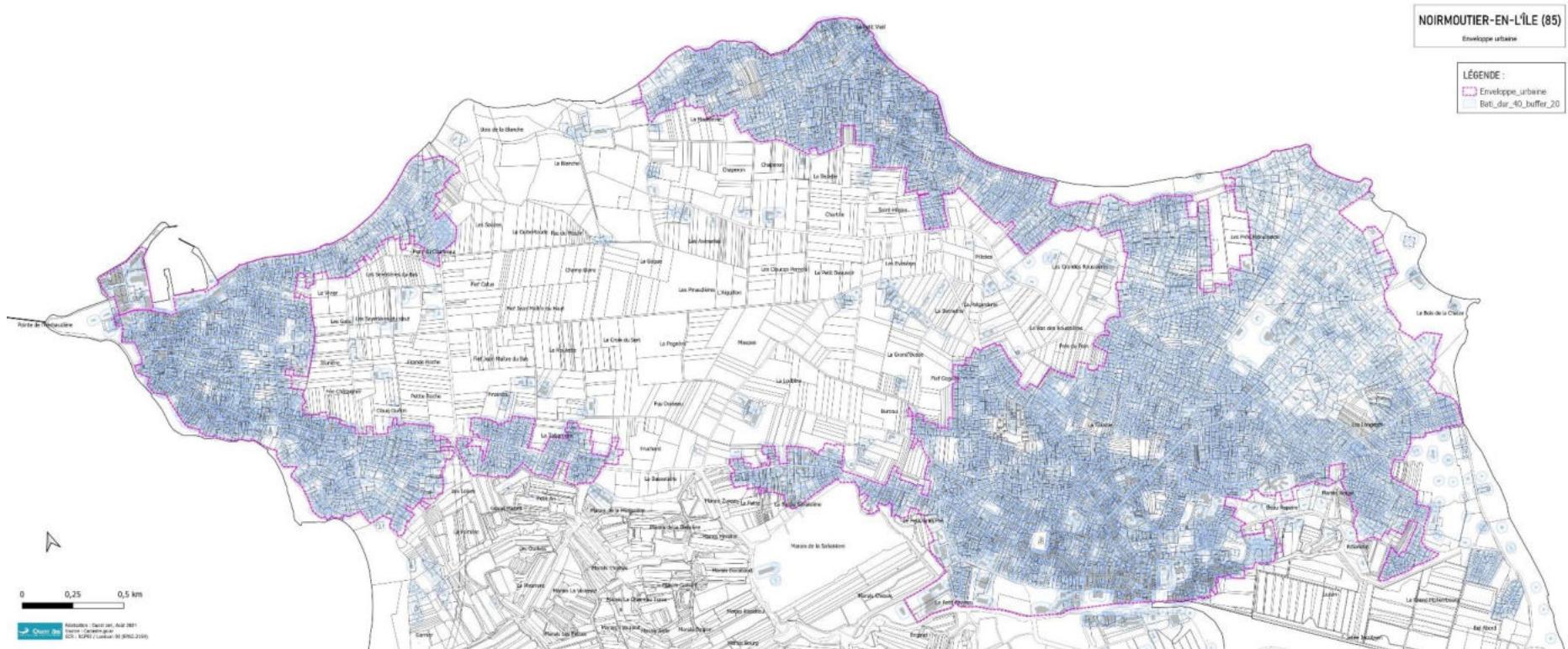
#### DE L'ENVELOPPE URBAINE... AU GISEMENT FONCIER

#### ESPACES NON BATIS

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



## ▪ **Carte : délimitation de l'enveloppe urbaine**



#### 4.2.3 IDENTIFICATION DES CAPACITES D'URBANISATION ENCORE INEXPLOITEES

**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<sup>er</sup> 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



#### **4.2.4 QUALIFICATION DES CAPACITES D'URBANISATION ENCORE INEXPLOITEES**

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 m<sup>2</sup>(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	749	COMPLEXE		2 Enjeux agricoles mais potentiel constructif à étudier	
42	861	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	1549	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	1651	COMPLEXE		5 Enjeux agricoles mais potentiel constructif à étudier	
133	1897	COMPLEXE		5 Enjeux agricoles mais potentiel constructif à étudier	
209	1366	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	1125	COMPLEXE		3 Enjeux agricoles mais potentiel constructif à étudier	
219	1005	COMPLEXE		3 Enjeux agricoles mais potentiel constructif à étudier	
221	1073	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		6 Enjeux agricoles mais potentiel constructif à étudier (réflexion en cours)	
389	481	COMPLEXE		1 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)	
397	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	439	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 propriétaire, 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)	
297	597	MOYENNE	1 Accès sur fond voisin (servitude de passage), Nécessité d'une servitude sur parcelle privée, Pas de dureté (1 seul propriétaire, CUB)	
387	365	MOYENNE	1 Accès sur fond voisin (servitude de passage), Nécessité d'une servitude sur parcelle privée, Pas de dureté (1 seul propriétaire, 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 propriétaire, 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 propriétaire, CUB)	
546	535	MOYENNE	1 Terrain enclavé, Absence d'au moins un réseau, Pas de dureté (1 seul propriétaire, 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 propriétaire, CUB)	
66	538	MOYENNE	1 Terrain enclavé, Absence d'au moins un réseau, Pas de dureté (1 seul propriétaire, CUB)	
542	682	MOYENNE	2 Terrain enclavé, Absence d'au moins un réseau, Pas de dureté (1 seul propriétaire, CUB)	
395	476	MOYENNE	1 Terrain enclavé, Absence d'au moins un réseau, Pas de dureté (1 seul propriétaire, CUB)	
270	446	MOYENNE	1 Accès sur fond voisin (servitude de passage), Nécessité d'une servitude sur parcelle privée, Pas de dureté (1 seul propriétaire, 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 propriétaire, 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 propriétaire, 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 propriétaire, 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 propriétaire, 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 propriétaire, 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 propriétaire, 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 propriétaire, 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 propriétaire, 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 propriétaire, CUB)	
128	733	SIMPLE	2 Terrain avec façade sur voie, Terrain desservi par l'eau potable, l'électricité et l'assainissement, Pas de dureté (1 seul propriétaire, 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 propriétaire, 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 propriétaire, 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 propriétaire, 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 propriétaire, 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 propriétaire, 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 propriétaire, 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 propriétaire, 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 propriétaire, 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 propriétaire, 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 propriétaire, 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 propriétaire, 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 propriétaire, 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.

#### 4.2.5 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.

### 4.3 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 **coefficent 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

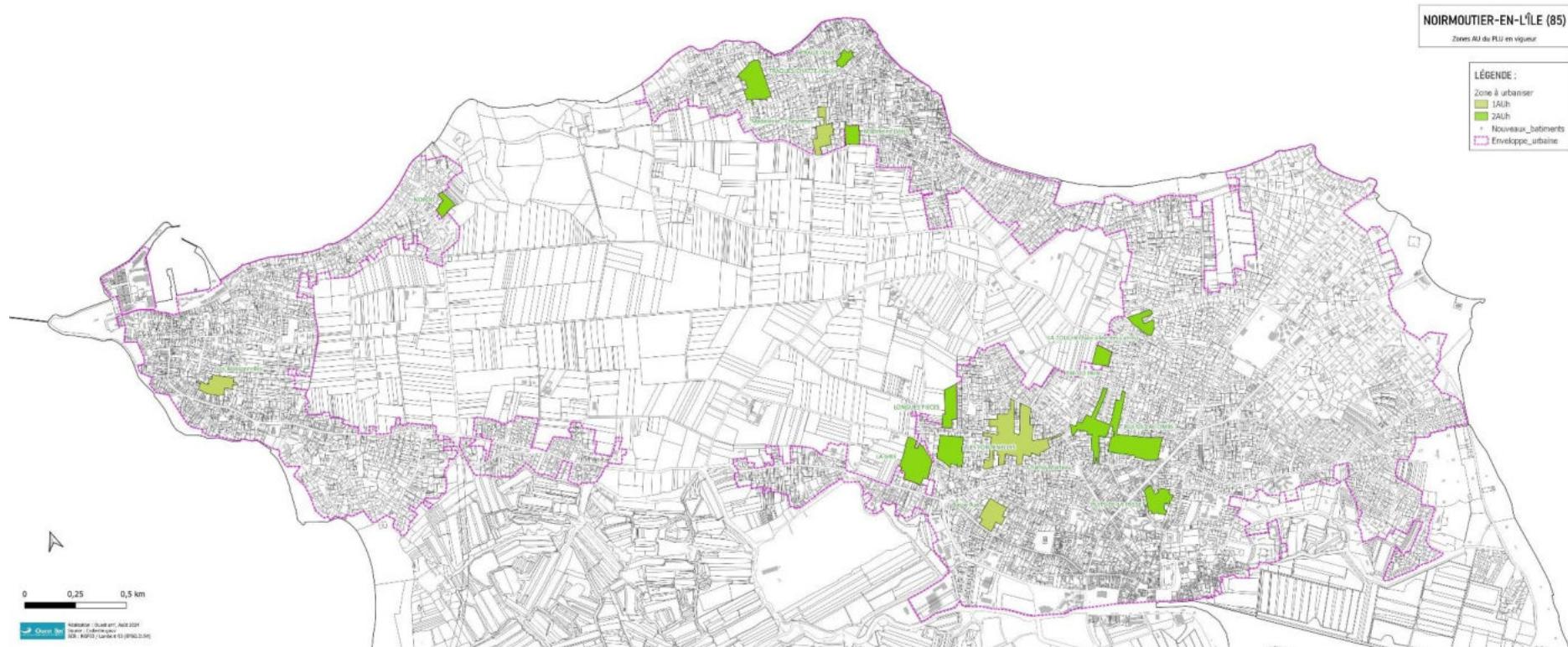
Le « **potentiel pratique** » des capacités d'urbanisation est donc de l'ordre de **200 logements pour la commune de Noirmoutier-en-l'Île soit l'équivalent de 4 années de constructions nouvelles** (objectifs PLH) **mais sans fléchage vers le logement permanent et accessible**. En effet, le PLU ne prévoit 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.

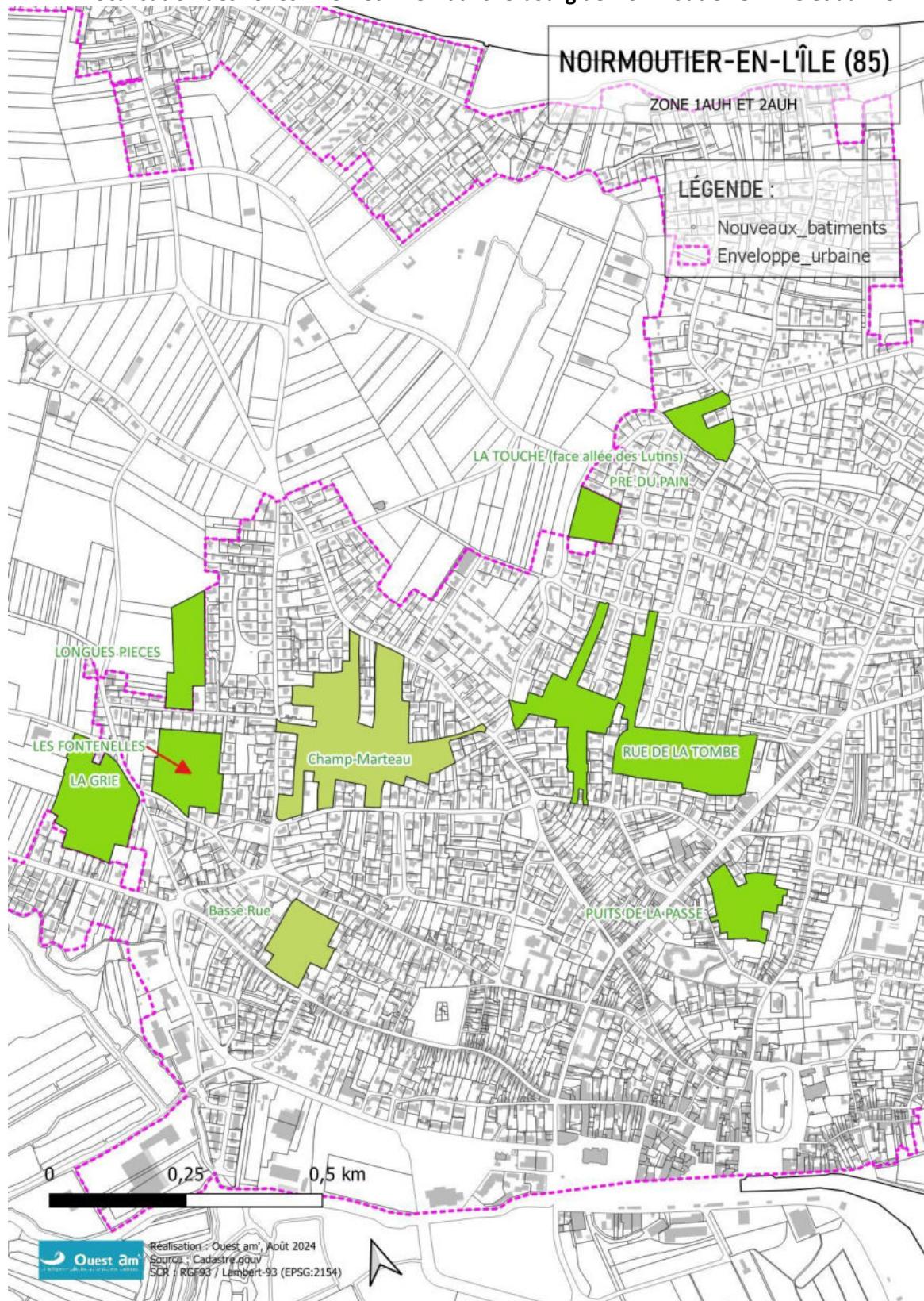
## 4.4 Evaluation de la disponibilité du foncier communal

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

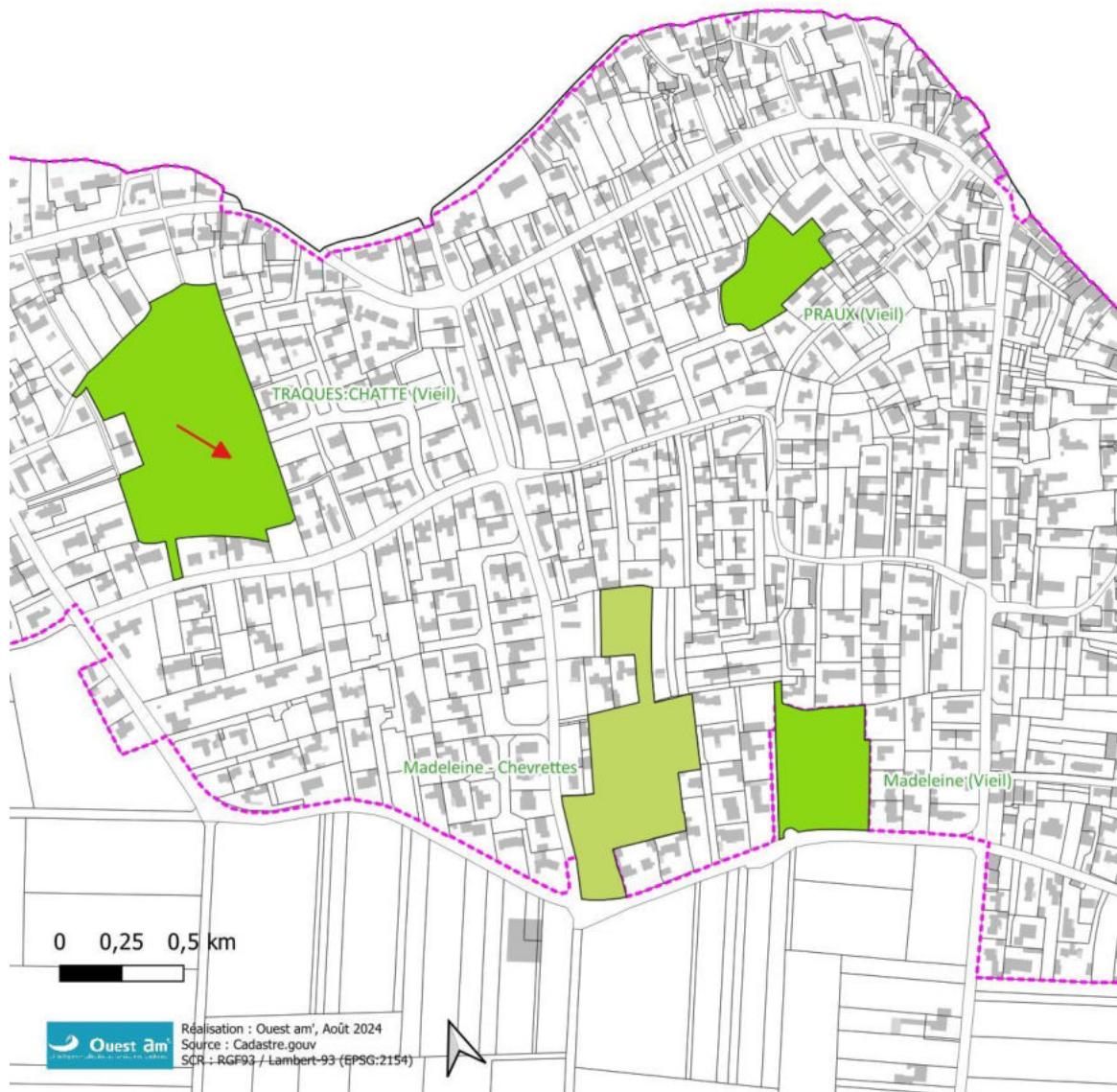


## NOIRMOUTIER-EN-L'ÎLE (85)

ZONE 1AUH ET 2AUH

### LÉGENDE :

 Enveloppe\_urbaine



## 5 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).

### 5.1.1 BILAN DES ZONES 2AUH :

La maîtrise foncière communale<sup>2</sup> 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.

<sup>2</sup> Source : Mairie



### 5.1.1 CONCLUSION SUR LA CAPACITE DU SECTEUR DES FONTENELLES A 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.**

### 5.2 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 serre<sup>3</sup>. 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 îlots 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 serre<sup>4</sup>. Les logements nouveaux doivent intégrer en amont, dans leur conception le recours aux énergies renouvelables pour satisfaire les besoins.

- Axe H : Une île mobilisée

### **5.3 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.

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

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

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 PCAEET 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.**

## **6 NOTICE DE PRESENTATION RELATIVE A LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE NOIRMOUTIER-EN-L'ILE**

### **6.1 Diagnostic et état 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 km<sup>2</sup>. En 2021, la commune comptait 4 485 habitants<sup>5</sup>.

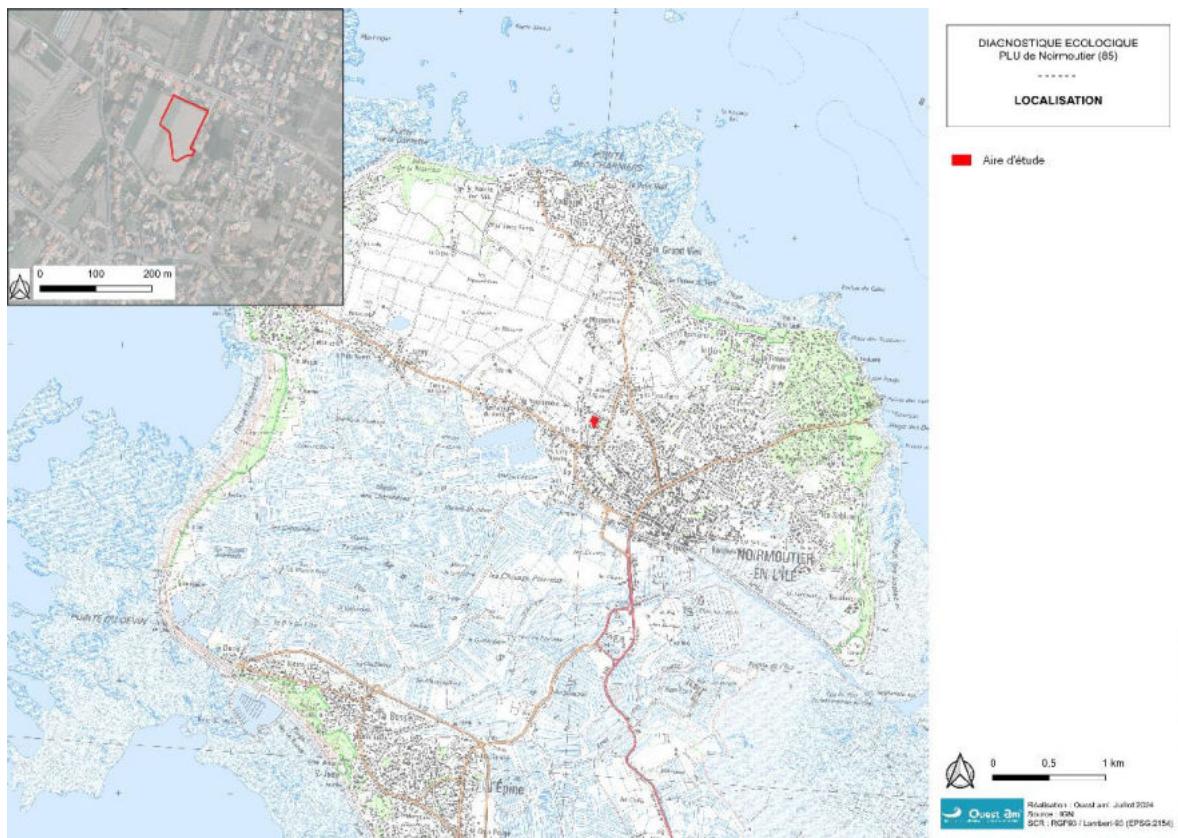
#### **6.1.1 PRESENTATION DU SITE**

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.

---

<sup>5</sup> Source : INSEE, RP 2021

### Localisation du projet à l'échelle communale



## 6.1.2 MILIEU HUMAIN6

### 6.1.2.1 DEMOGRAPHIE<sup>7</sup>

#### Une population permanente à la baisse

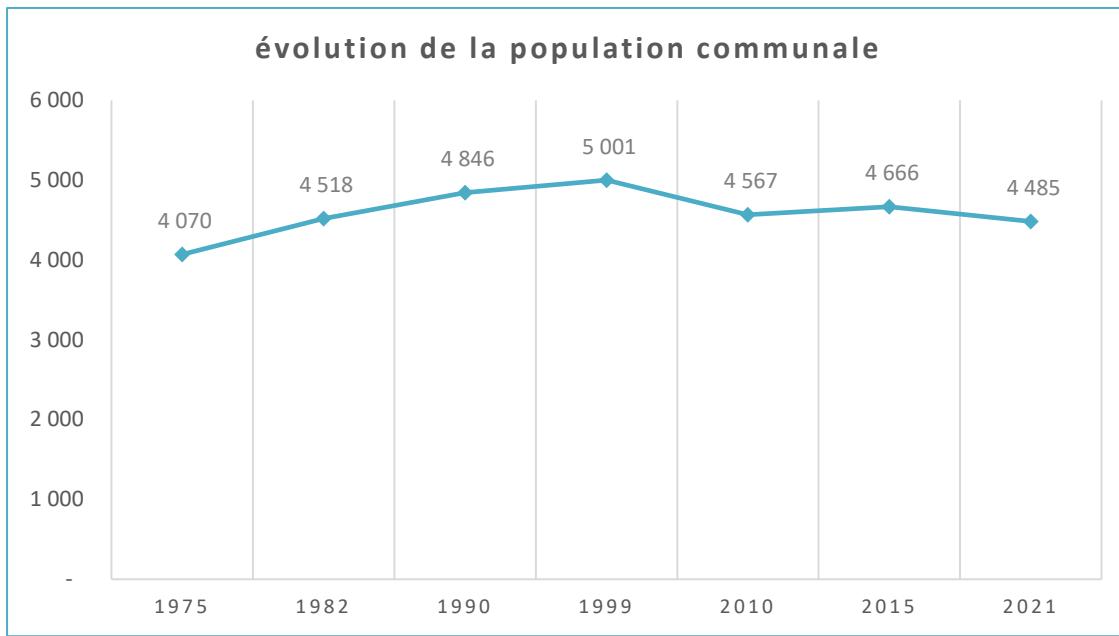
La commune de Noirmoutier-en-l'Île compte **4 485 habitants en 2021**, contre 4 666 en 2015 et 4 567 en 2010.

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.**

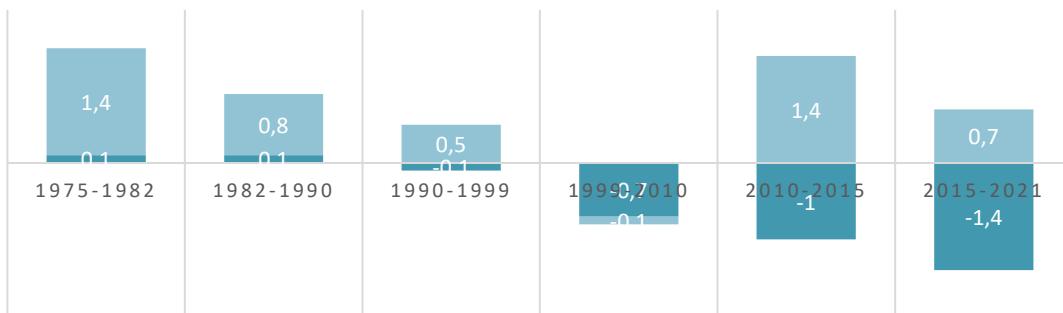
<sup>6</sup> Source : INSEE, RP 2021

<sup>7</sup> Source : INSEE, RP 2021



## VARIATION ANNUELLE MOYENNE de la population SELON LES SOLDES NATUREL & MIGRATOIRE

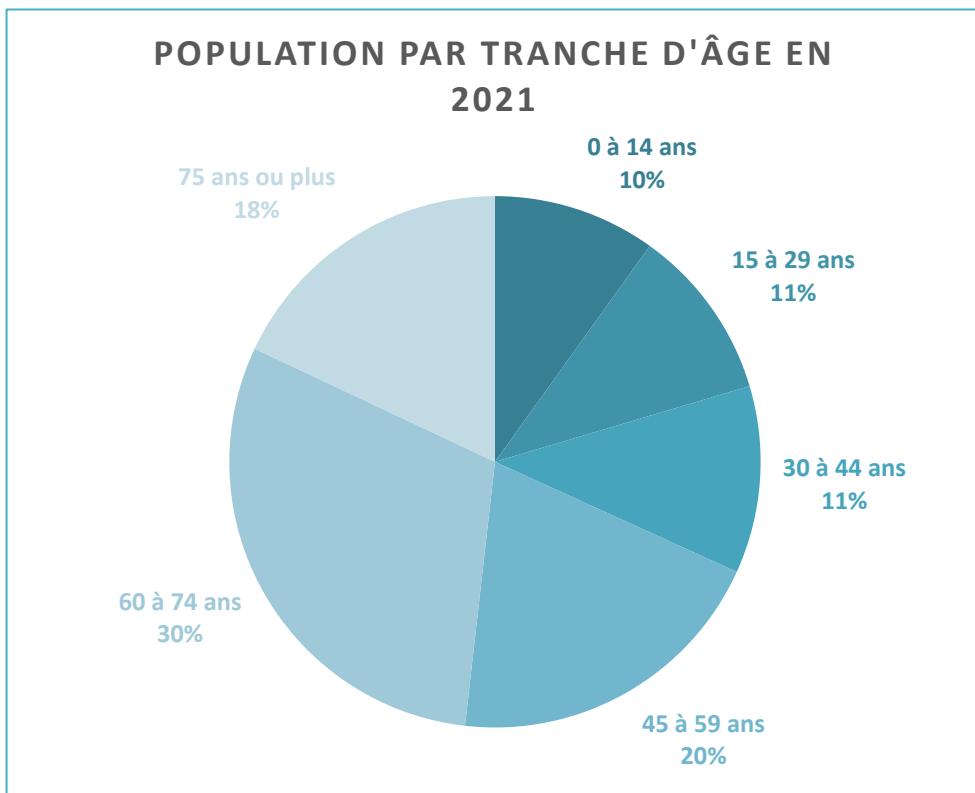
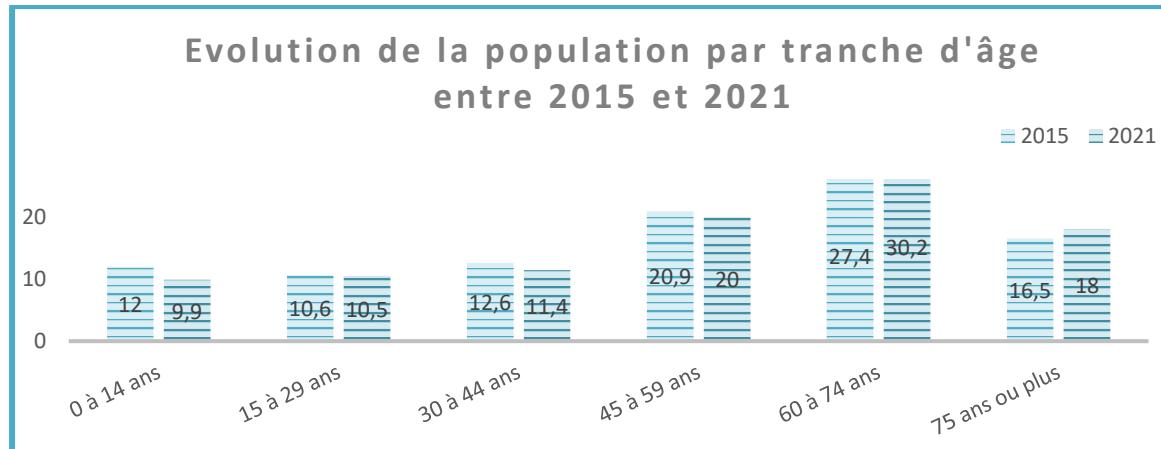
■ Due au solde naturel      ■ Due au solde migratoire



**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 communes 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.

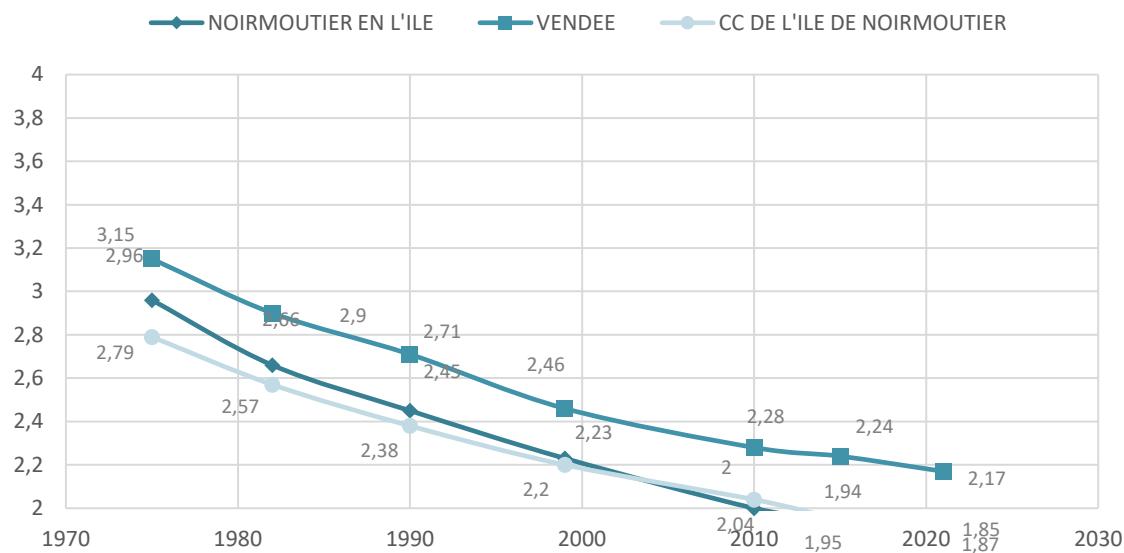


Ainsi, au maintien d'une population permanente s'ajoute l'enjeu de son renouvellement.

#### Des ménages de plus en plus petits

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

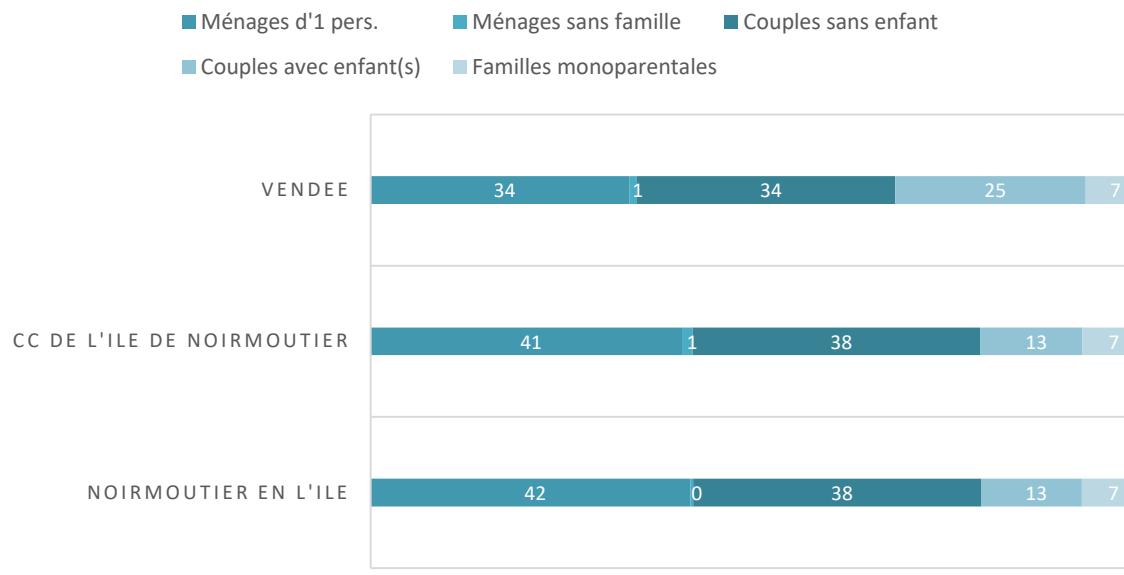
## Evolution de la taille des ménages



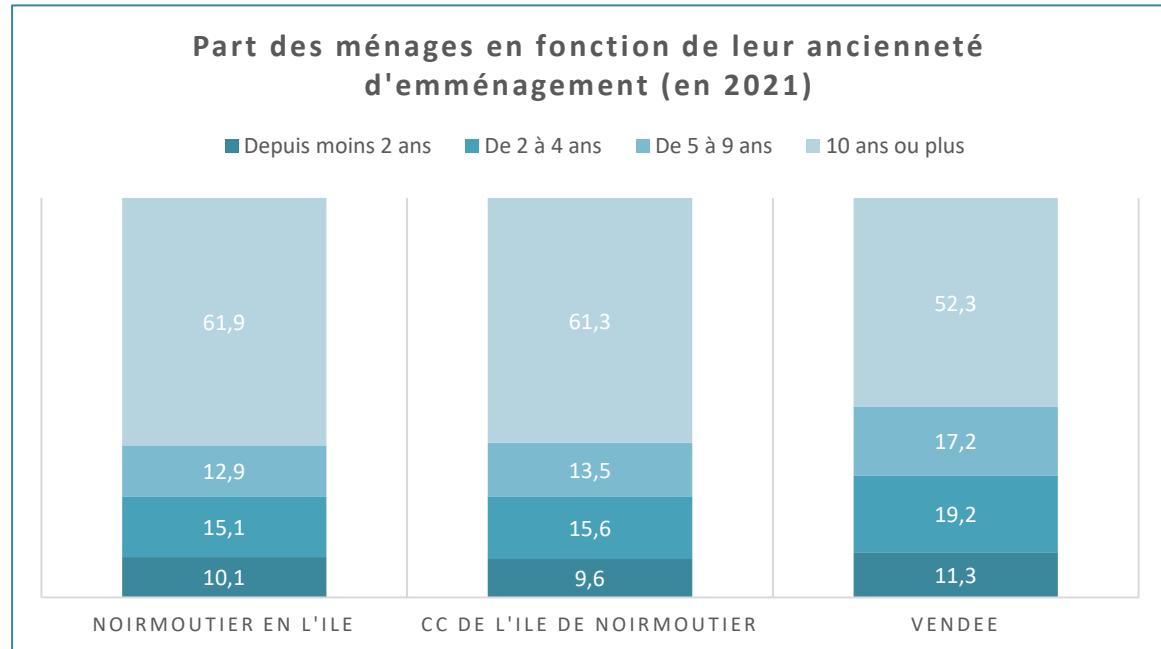
En termes de composition des ménages, les éléments suivants peuvent être soulignés :

- 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



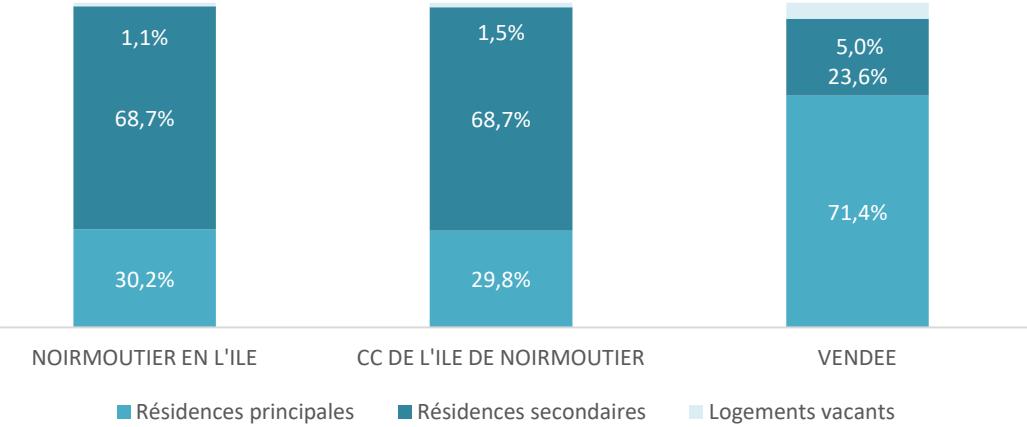
**Les ménages familiaux (couples avec enfants et familles monoparentales) représentent 20% des ménages contre 32% pour la moyenne départementale en 2021 révélant les difficultés pour se loger sur l'île : peu de locatifs, des prix très élevés.**

#### 6.1.2.2 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.**

## Répartition des logements par catégorie 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.

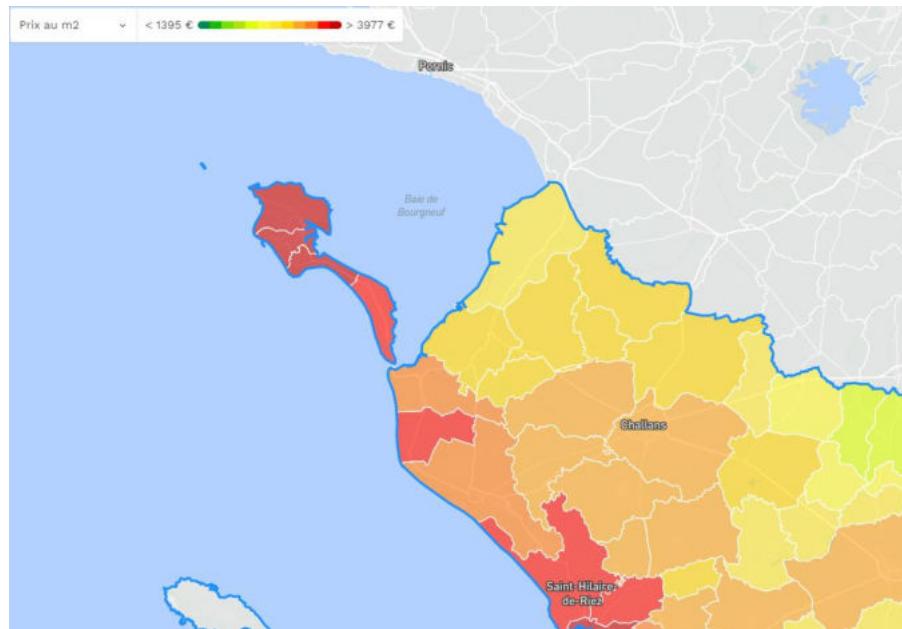
Cette offre vient accentuer le caractère dynamique de la présence de la population sur l'île, en contraste avec une population permanente qui diminue.

**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 m<sup>2</sup> pour une maison est de 5 715 € et de 4 526 € pour un appartement.

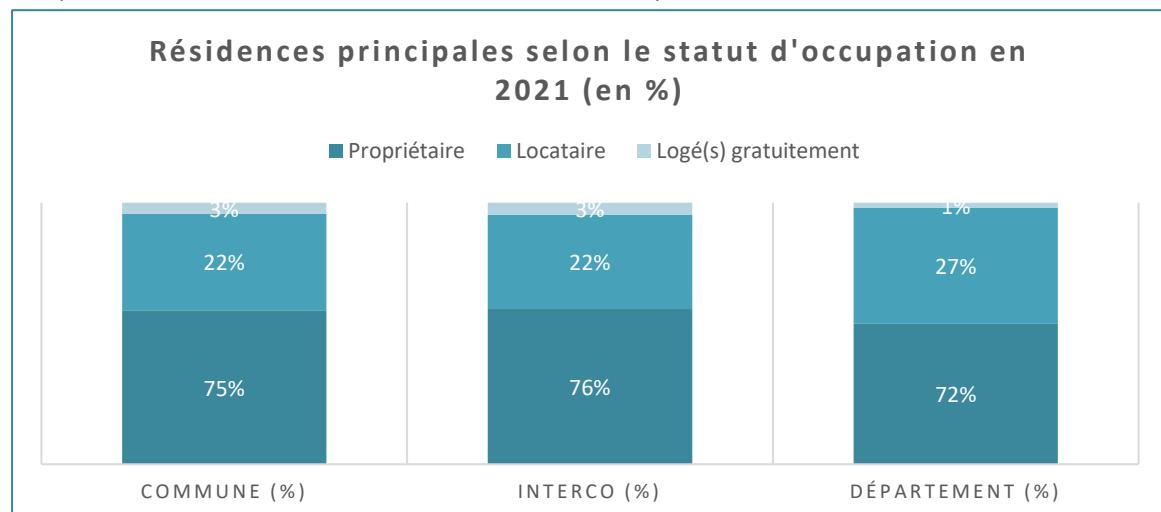


**Prix de l'immobilier (Source : meilleurs agents)**

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

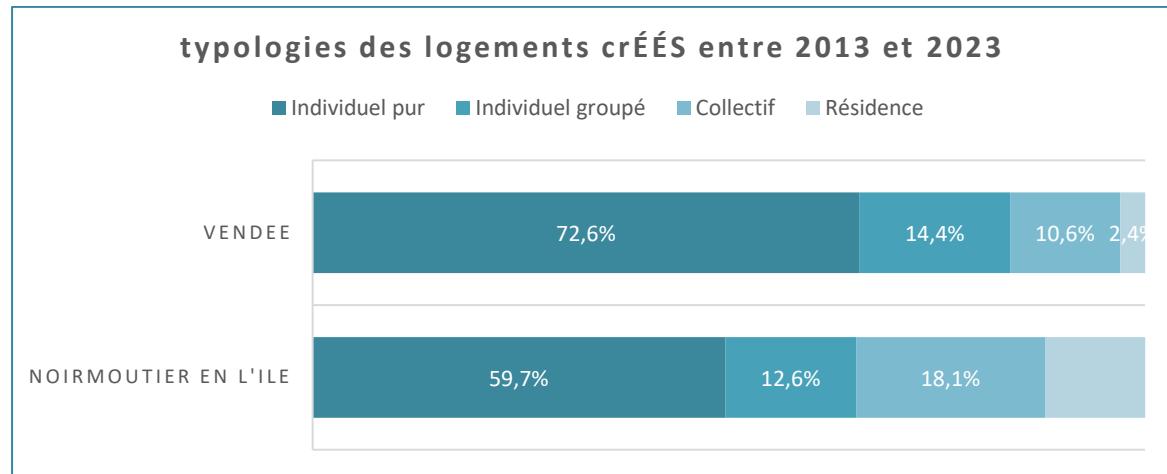
### **Une majorité de propriétaires**

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 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.



### **La maison individuelle reste le modèle majoritaire**

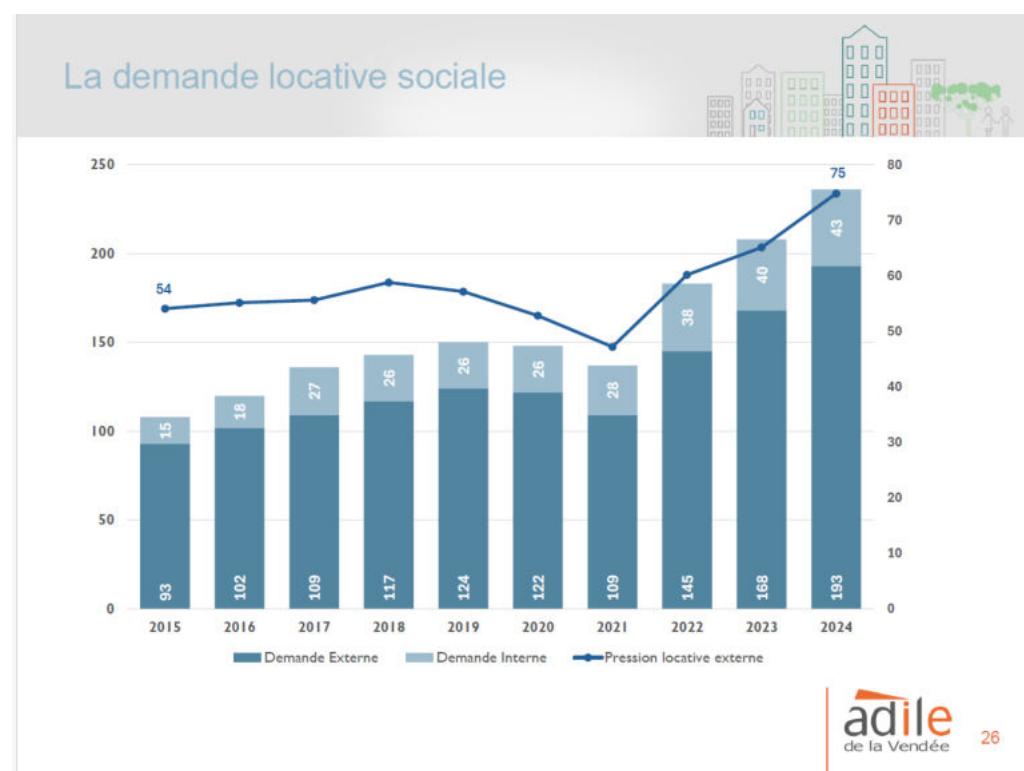
La part de la maison individuelle reste le modèle prédominant, bien que sa part soit nettement inférieure à la moyenne départementale, attestant d'une mixité des formes bâties en lien avec la vocation touristique et la rareté du foncier sur l'île : de 2013 à 2023, 59,7% du parc de logements autorisés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

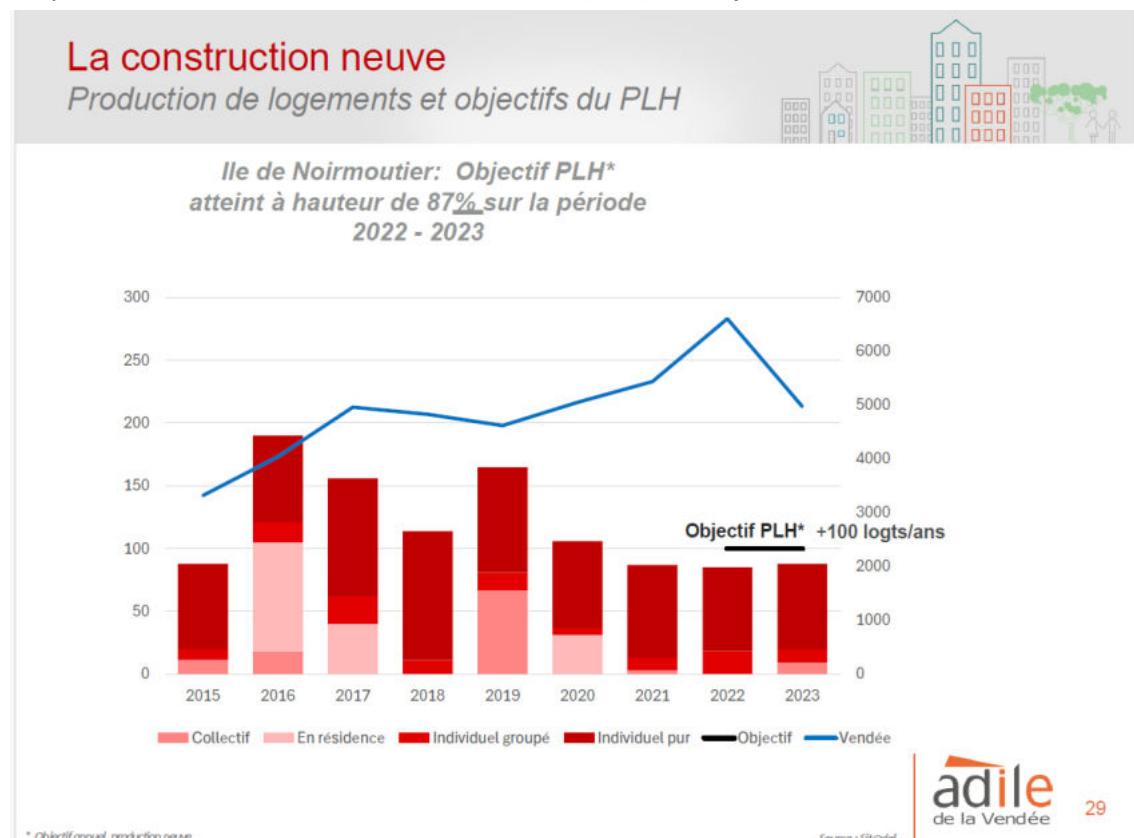
La demande locative sociale à l'échelle de l'île a évolué de la manière suivante :



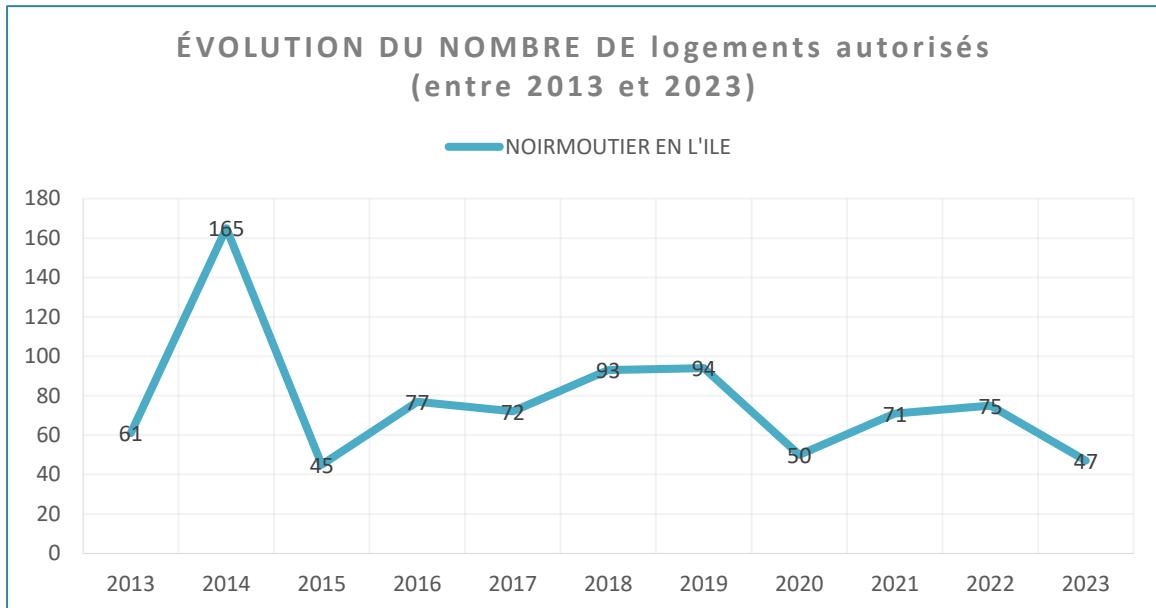
Elle confirme l'augmentation des besoins en logements abordables depuis une dizaine d'années, en particulier pour la commune de Noirmoutier-en-l'Île. Le parcours résidentiel est aujourd'hui bloqué par le marché de l'habitat, avec des difficultés pour un locataire du parc social comme privé d'accéder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

#### 6.1.3 CONSOMMATION DE L'ESPACE

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)**

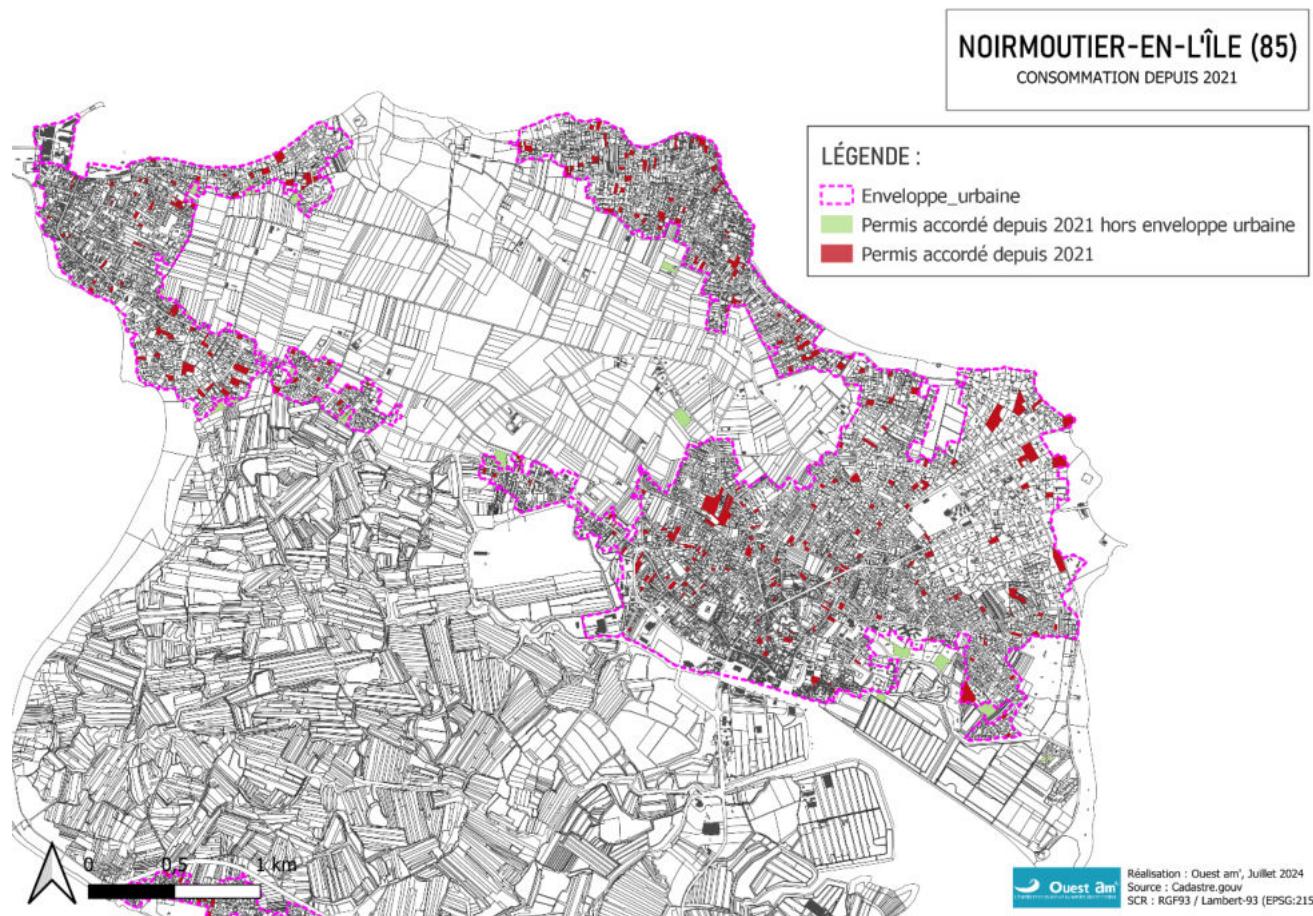
Sur la période jusqu'en 2031, la consommation ne devrait théoriquement pas dépasser 50% minimum de la consommation totale sur la période de référence. Ainsi, 13,1 ha pourront être consommés au maximum sur la période 2021-2030.

Depuis 2021, la consommation d'espace se poursuit. Afin de déterminer la surface d'ENAF consommée jusqu'en 2023, il s'agira de prendre en compte les permis de construire accordés hors de l'enveloppe urbaine.

Les permis de construire localisés ci-dessous identifient ceux délivrés depuis 2021, dans et hors de l'enveloppe urbaine.

La consommation d'ENAF associée aux permis situés hors de l'enveloppe urbaine est de 5.56 ha depuis 2021.

A noter que la parcelle concernée par le projet d'ouverture à l'urbanisation se localise au sein de l'enveloppe urbaine.

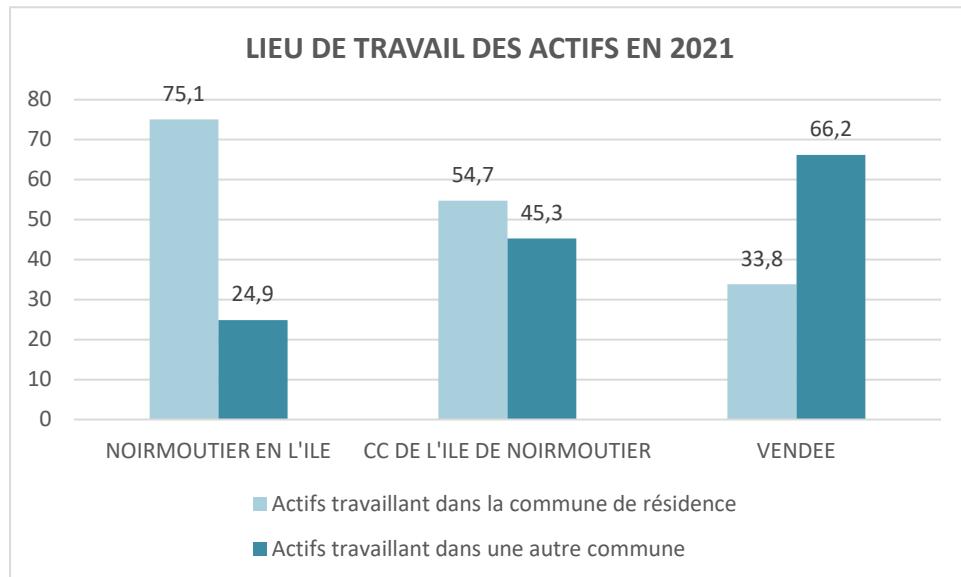


L'emprise de projet sur le secteur des Fontenelles sera au maximum de 5 000m<sup>2</sup> suite à la mise en place d'une démarche « Eviter Réduire Compenser » imposée par la présence d'une zone humide. Le projet urbain n'engendrerait pas de consommation foncière excessive susceptible de remettre en cause l'objectif de réduction de la consommation d'ENAF introduit par la loi Climat & Résilience.

#### 6.1.4 CONTEXTE ECONOMIQUE

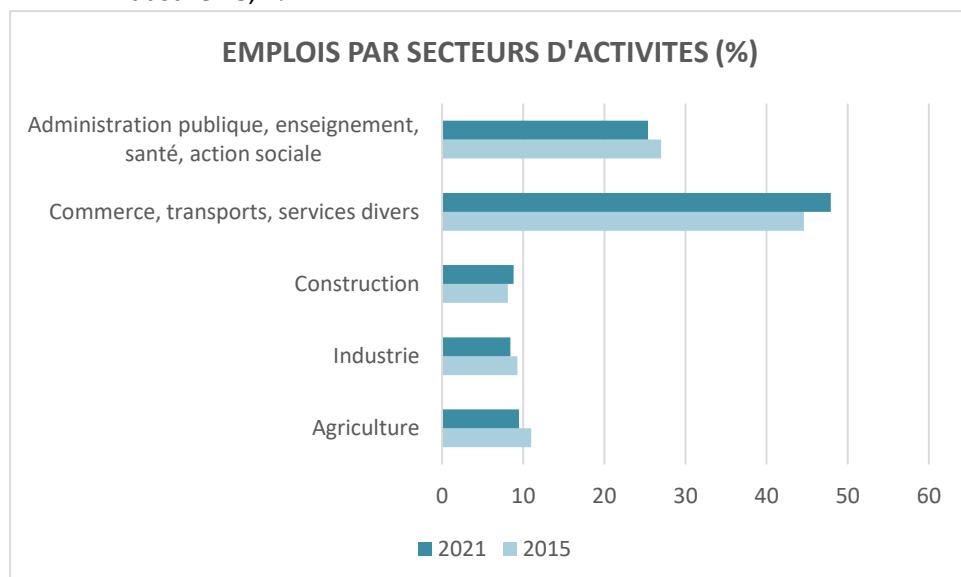
<sup>8</sup> Source : INSEE, RP 2021

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 %.



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.**

### 6.1.5 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.

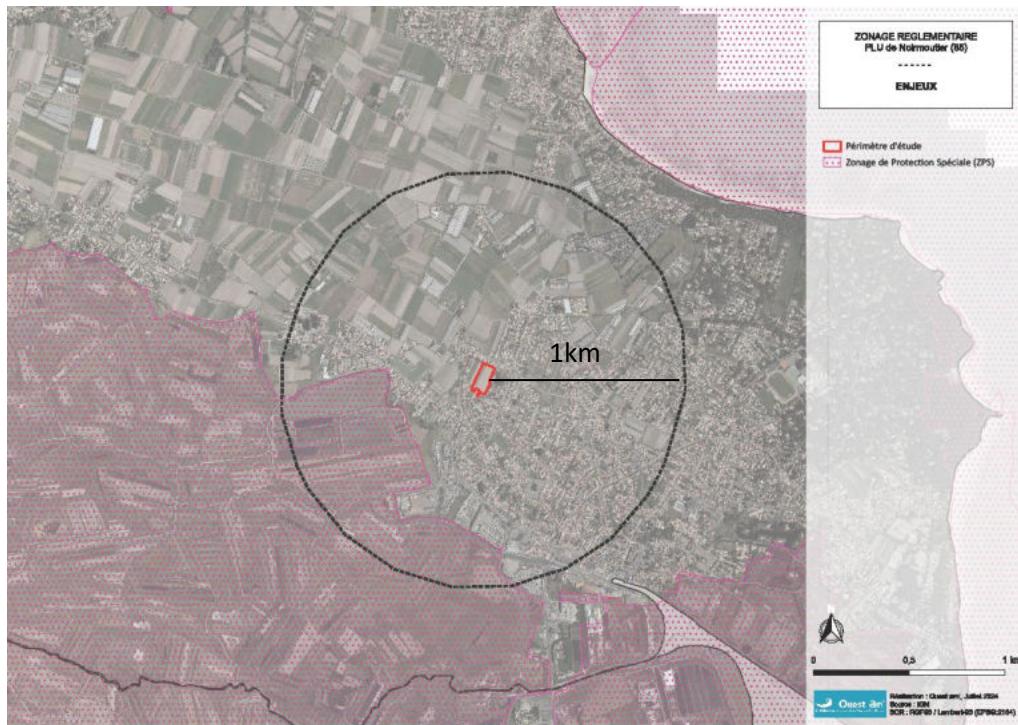
### 6.1.6 MILIEUX NATURELS & BIODIVERSITE

#### 6.1.6.1 ZONAGES REGLEMENTAIRES 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 foret 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 :

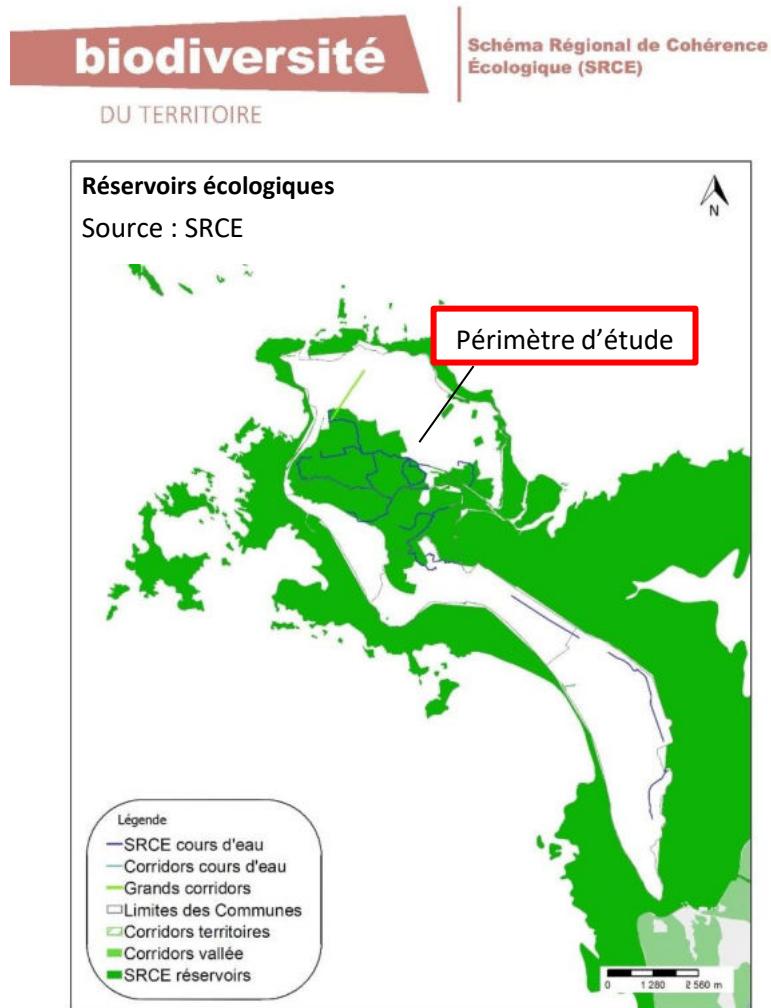
- ZNIEFF de type 2 « Ile de Noirmoutier »
- ZNIEFF de type 1 « Marais salé de Noirmoutier, La Bosse, Luzeronde »

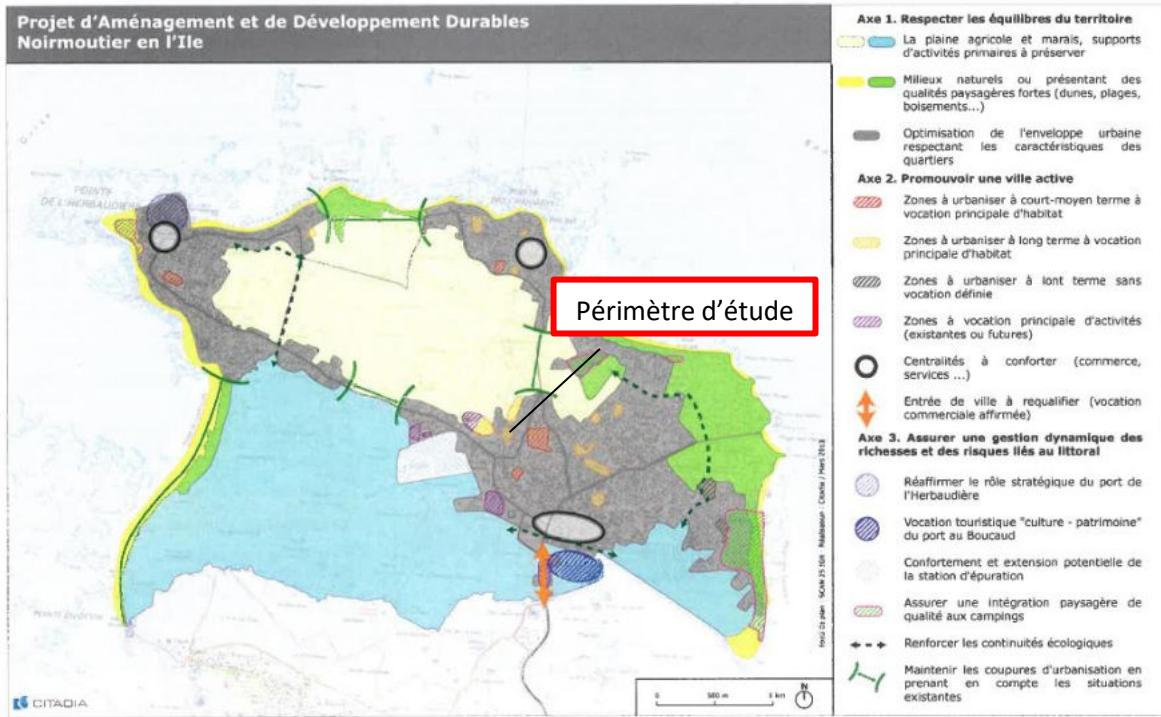


**Le site d'étude se situant au sein de l'enveloppe urbaine, et étant occupé par la culture de pomme de terre, il n'y a pas de connexion avec les sites NATURA 2000 et ZNIEFF environnants.**

#### 6.1.6.2 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.**

#### 6.1.6.3 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 faune<sup>9</sup>.

Ses conclusions sont les suivantes :

#### Enjeux relatifs aux habitats

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

<sup>9</sup> Voir rapport d'inventaire en annexe.

### Cartographie des habitats



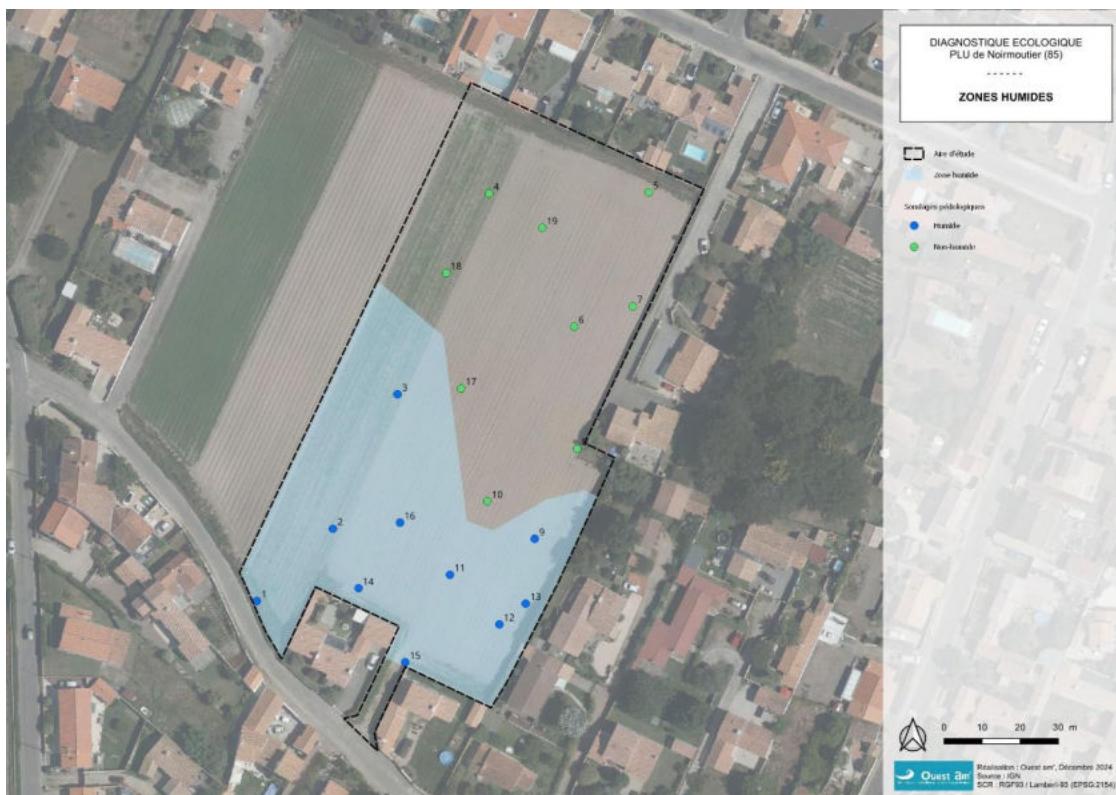
### Enjeux relatifs à la faune

- 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 6 865 m<sup>2</sup>, soit près de 65 % de l'aire d'étude (10 510 m<sup>2</sup>).

Les enjeux du secteur reposent sur les zones humides pédologiques identifiées (fort enjeu).

Le site d'étude présente un enjeu zone humide fort sur la partie sud de la parcelle et impose de mener une démarche « Eviter-Réduire-Compenser » afin de limiter ses incidences sur l'environnement.

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 que la partie nord située en dehors des zones humides prospectées. Toutefois, un évitement total n'est pas envisageable dans la mesure où l'accès au site ne peut s'envisager que par la rue des Fontenelles au sud, la petite voie en impasse en limite nord-est étant privée.

### **6.1.7 CYCLE DE L'EAU**

#### **6.1.7.1 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.**

#### **6.1.7.2 EAUX USEES**

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.

En 2022, 100% des analyses sur les rejets étaient conformes.

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

#### **6.1.7.3 EAUX PLUVIALES**

Le site d'étude est desservi par le réseau d'eaux pluviales constitué par les fossés de la rue des Fontenelles. Le schéma directeur d'assainissement pluvial est en cours d'élaboration et déterminera les éventuels enjeux pour le projet d'aménagement à venir en termes de gestion des eaux pluviales.

**Les dispositions à mettre en œuvre aux vues des incidences du projet sur le régime des eaux pluviales nécessitent une approche fine en vue de prévoir les solutions techniques les plus adaptées.**

### **6.1.8 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.

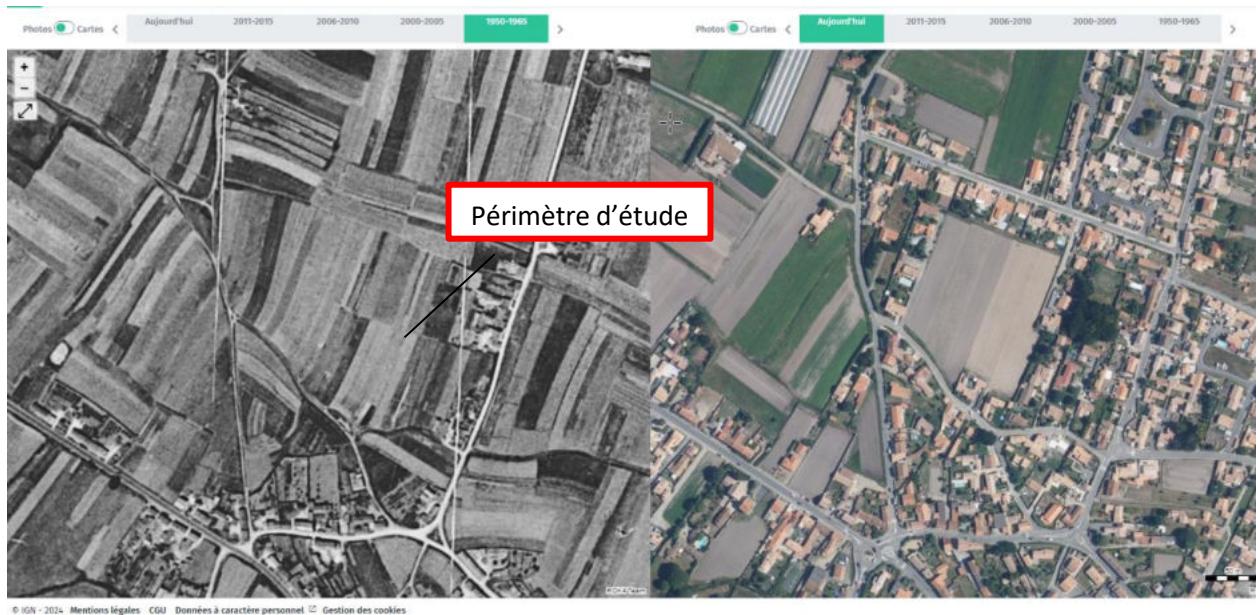
A la périphérie du centre-bourg comme sur le reste de l'île, on retrouve un paysage urbain avec un traitement architectural homogène des constructions : toitures en tuile, murs blanc et huisseries à dominante bleue, clôtures de type mur bahut enduites et de couleur blanche...

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.



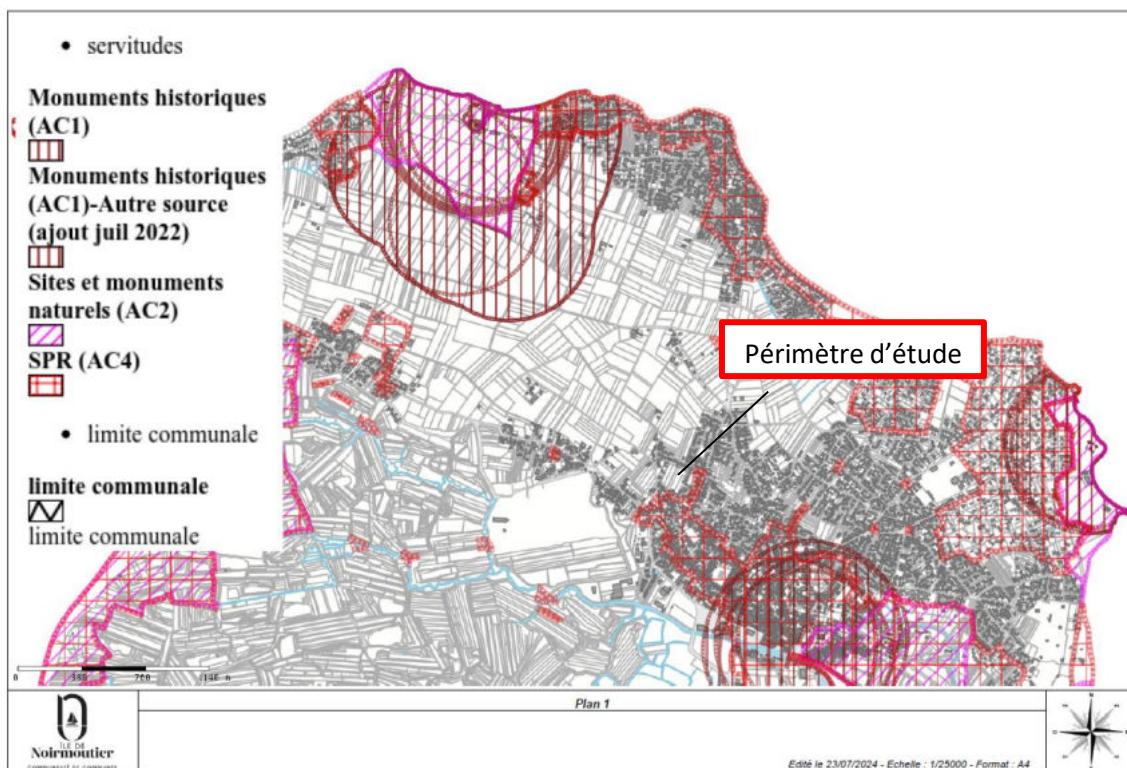
© IGN - 2024 [Mentions légales](#) [CGU](#) [Données à caractère personnel](#) [Gestion des cookies](#)



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



## **Alignment 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 trouve des parcelles agricoles destinées à la culture de la pomme de terre.



#### **6.1.9 DECHETS**

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

#### **6.1.10 QUALITE DE L'AIR**

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.<sup>10</sup>

#### **6.1.11 EMISSIONS DE GAZ A 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.

---

<sup>10</sup> PCAEET

### **6.1.12 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	
	Inondation	Commune non 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		
	Industriel	Commune non concernée	
Risques technologiques	Rupture de barrage	Commune non concernée	
	Transport de matières dangereuses	Tout le département est concerné	
	Minier		
	Radiologique	Commune non concernée	

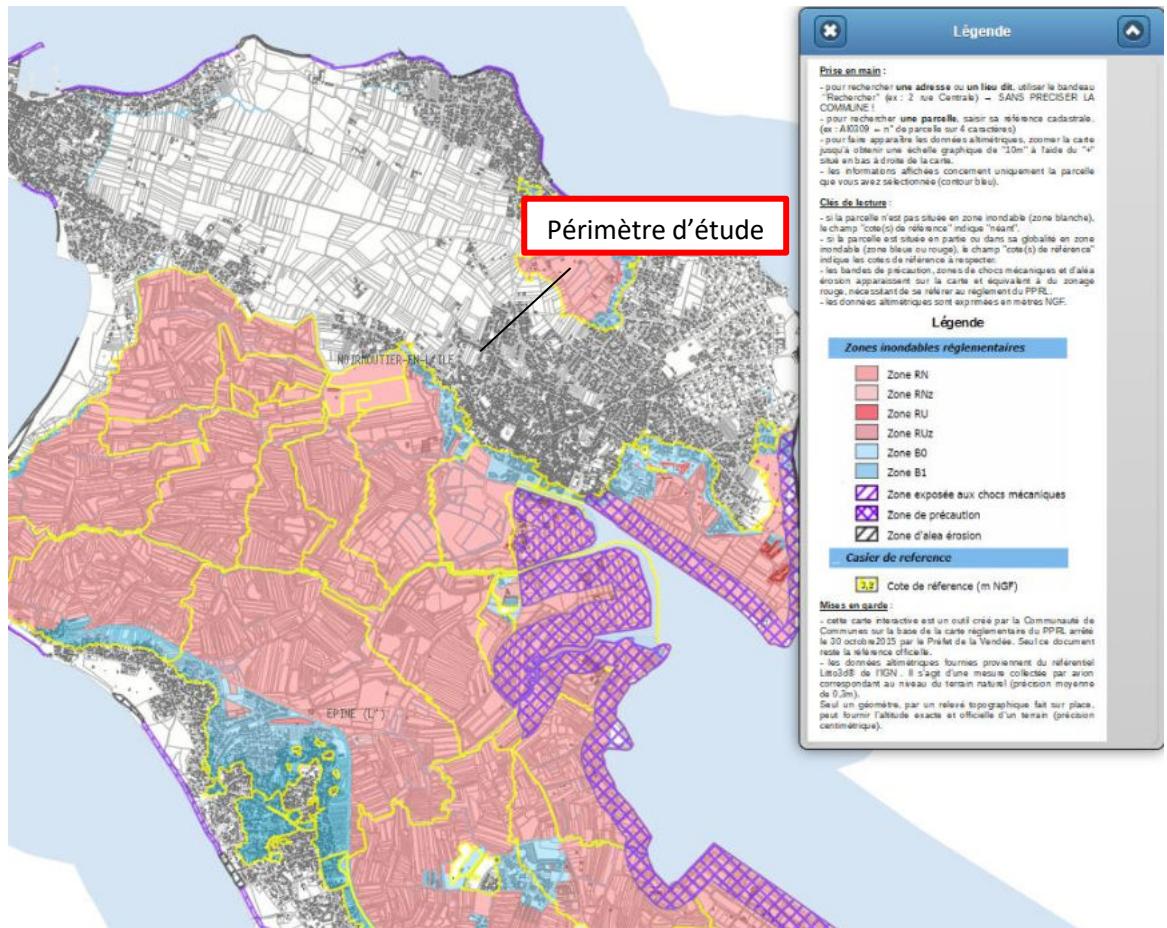
Le PPRL a été approuvé en 2015. La révision de ce document a été initié début 2023.

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 NGF<sup>11</sup> 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).

A noter que le PPRL est en cours de révision et est susceptible de modifier la cote de référence de l'aléas submersion inondation.

<sup>11</sup> Source : altimétrie Lidar - CCIN

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.



Source : PPRL, CDC Ile de Noirmoutier

#### 6.1.13 NUISANCES SONORES

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

## 7 SYNTHESE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Thématique	Enjeux	Caractéristiques des incidences prévisibles	Modalités de prise en compte dans le PLU
Occupation du sol /Consommation d'espace	<p>Prélèvement de terres de culture de pomme de terre d'une superficie d'environ 0.5 ha (à préciser en fonction du mode de gestion de la zone humide)</p> <p>Absence de consommation d'ENAF du fait de la situation en enveloppe urbaine du secteur</p>	<p>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</p>	
Hydrographie	<p>Absence d'enjeu car absence de cours d'eau</p> <p>Gestion du pluvial (à préciser)</p>	A préciser	
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	A préciser en lien avec le projet et ses mesures compensatoires
Paysages	<p>Proximité du SPR mais absence de co-visibilité</p> <p>S'inscrire dans le tissu urbain existant</p>	Aucune incidence notable prévisible	/
Risques, nuisances et santé humaine	Risque inondation à préciser en lien avec la révision du PPRL et du PAPI	A préciser	/

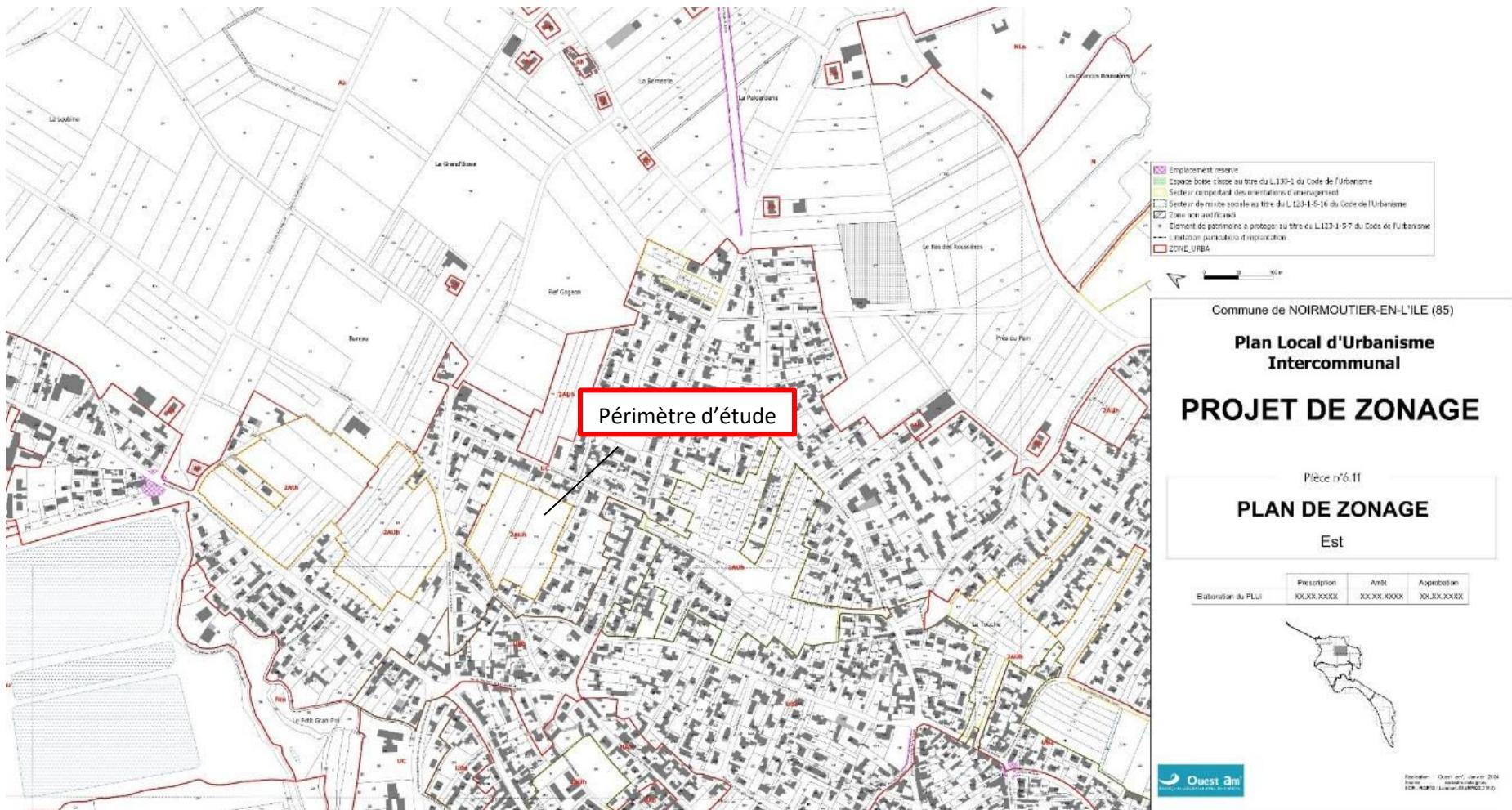
## **8 PORTEE DES EVOLUTIONS DES PIECES DU PLU**

---

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.

## 8.1 Extraits des évolutions à apporter aux pièces du PLU

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



Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) en vigueur du PLU de Noirmoutier-en-l'Île

**FONTENELLE (diagnostic)**

**ETAT INITIAL DU SITE**

<b>Contexte et localisation</b>	Zone agricole d'un seul tenant située au nord-ouest du bourg
<b>Surface</b>	<b>1,7 ha</b>
<b>Zonage POS</b>	Zone 1NAC (court terme) au POS en vigueur
<b>Zonage PLU</b>	<b>2AUh</b>
<b>Emprise foncière communale</b>	1 ha, soit près de 60% de la zone
<b>Potentiel constructible en nombre de logements</b>	<b>42 logements</b>
<b>Biodiversité</b>	Pas d'espèces remarquables recensées
<b>Agriculture</b>	Parcelles agricoles qui n'ont pas la fonction de corridor écologique
<b>Gestion de l'eau &amp; réseaux</b>	En zone d'assainissement collectif
<b>Paysage &amp; Patrimoine</b>	Tissu pavillonnaire avoisinant relativement dense (environ 20 logements à l'hectare, voirie comprise)
<b>Risques &amp; Nuisances</b>	/
<b>Mobilité &amp; Modes doux</b>	Accès possibles depuis une voie partant du chemin des Longues Pièces et depuis la rue des Fontenelles

**OAP**

**PRINCIPE URBAIN**

Ce secteur a pour vocation principale l'habitat.

Cette orientation d'aménagement propose d'utiliser au maximum le réseau viaire existant qui encadre la zone, à savoir la rue Fontenelle et le chemin des Longues Pièces.

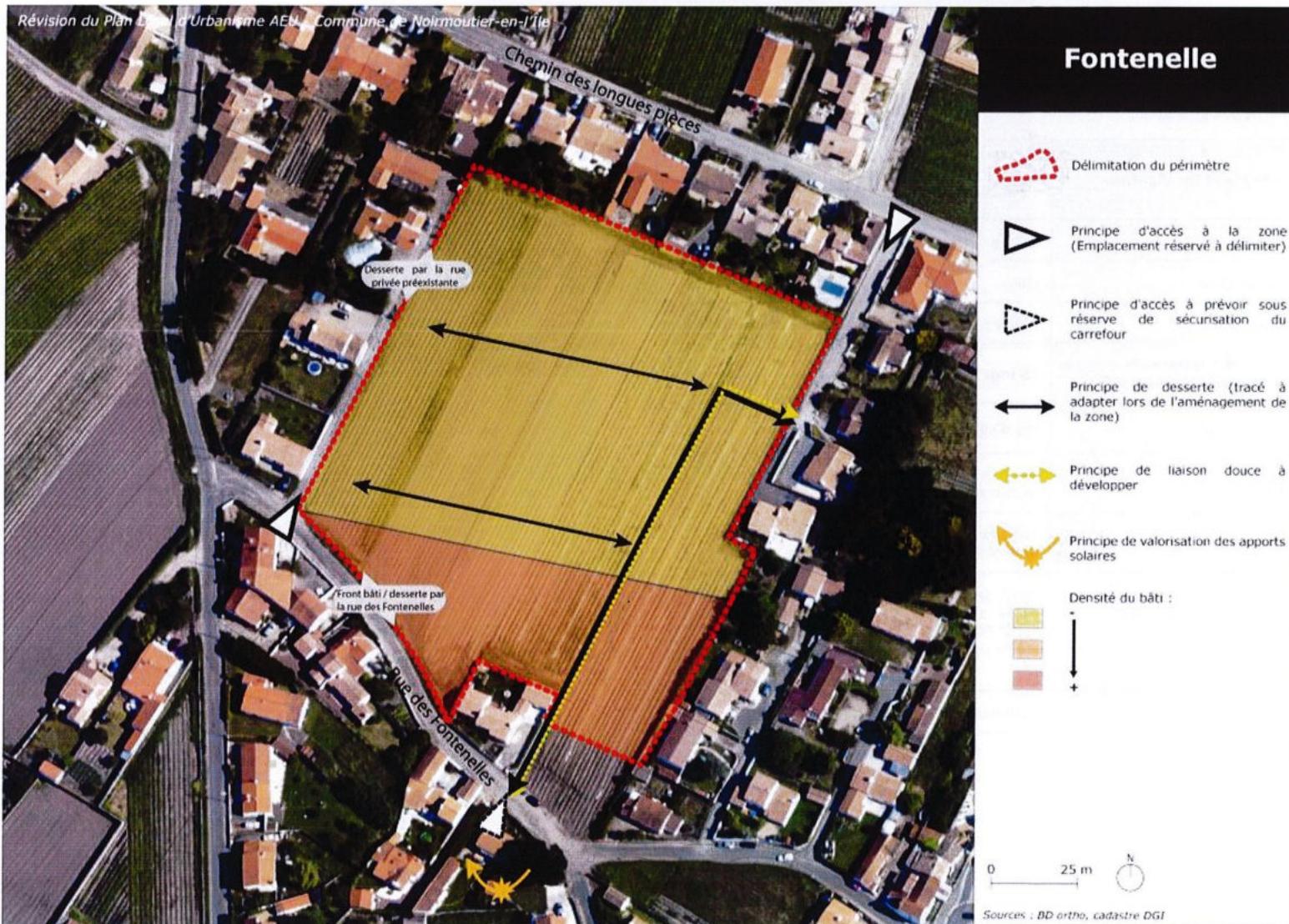
Ce principe aura pour conséquence la moindre création de réseaux nouveaux ainsi que la formation d'un front bâti le long de la rue des Fontenelles, les futurs habitants ayant directement accès à cette rue depuis leur logement.

L'axe de desserte principal reliera le chemin des Longues Pièces à la rue des Fontenelles (nord-sud).

Des cheminements doux (piétonnier et vélo) permettront d'assurer les liaisons interquartiers.

**PRINCIPE PAYSAGER**

Le traitement paysager des liaisons douces et de l'entrée ouest du quartier permettront une amélioration du cadre de vie.



## 8.2 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. Son passage en 1AUh est donc prévu.

Un secteur 1AUh existe dans le PLU actuellement en vigueur ; elle est qualifiée comme une « *zone qui comprend des secteurs à caractère naturel destinés à être ouvert 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 de ce secteur 1AUh induisant donc la création d'une nouvelle zone 1AUh.

**La zone 2AUh sera transformée sur la partie nord de la parcelle (hors zone humide) en zone 1AUh et sur l'emprise nécessaire à sa desserte automobile depuis la rue des Fontenelles.**

**Le périmètre définitif et l'évolution de l'OAP seront établis à l'issue des études de programmation et études préalables en cours**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE L'ILE DE NOIRMOUTIER  
B.P. n° 714 - 85330 NOIRMOUTIER EN L'ILE**

**SÉANCE DU 17 DÉCEMBRE 2025**

**-----  
Date de convocation : 11 décembre 2025  
-----**

**Délibération n° 2025\_153\_D\_URB**

L'an deux mil vingt-cinq, le mercredi 17 décembre à 18 heures, les membres du Conseil de la Communauté de Communes de l'Île de Noirmoutier, régulièrement convoqués, se sont réunis en séance ordinaire à la Communauté de Communes de l'Île de Noirmoutier.

**Étaient présents :**

Monsieur Fabien GABORIT, Président ;  
Messieurs Jacques BOBIN, 1<sup>er</sup> Vice-Président, Louis GIBIER, 2<sup>ème</sup> Vice-Président, Patrice DE BONNAFOS, 3<sup>ème</sup> Vice-Président, Madame Catherine COESLIER, 5<sup>ème</sup> Vice-Présidente ;  
Messieurs Patrice AUBERNON, Jean-Maurice FOUASSON, Philippe GAUTIER, Cyril PETRARU, Conseillers communautaires ;  
Mesdames Laurence DATTIN-KROTOFF, Nicole GROLEAU, Sylvie GUEGUEN, Agnès GUYARD, Anne LAROCHE-JOUBERT, Manuela RABALLAND, Martine RACINET, Jessica TESSIER, Conseillères communautaires.

**Excusés ayant donné procuration :**

Yan BALAT à Manuela RABALLAND ; Jean-Pierre BRUNET à Nicole GROLEAU ; Dominique CHANTOIN à Anne LAROCHE-JOUBERT.

**Absents/Excusés :**

Muriel COUILLOON, Bernard GUITTON, Jean-François LALANNE, Laurent SOULARD.

Nombre de conseillers en exercice	Nombre de présents	Nombre de pouvoirs	Nombre de suffrages exprimés	Votes pour	Vote contre	Abstention
24	17	3	20	20	0	0

**-----  
Monsieur Jean-Maurice FOUASSON a été élu secrétaire de séance.  
-----**

**OBJET : SCoT/PLU/PLH/AMÉNAGEMENT – Déclaration de projet n° 1 valant mise en compatibilité du PLU de Noirmoutier-en-l'Île - Bilan de la concertation**

La présente délibération a pour objet de dresser le bilan de la concertation préalable, relative à la procédure de déclaration de projet n°1 emportant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Noirmoutier-en-l'Île.

**Rappel des objectifs de la procédure et de la concertation :**

Les objectifs poursuivis par la procédure de déclaration de projet n° 1 répondent à une volonté communale de Noirmoutier-en-l'Île de lancer un projet de construction de logements à l'année dans le cadre du Programme Local d'Habitat adopté le 9 juin 2022.

La compétence urbanisme a été transférée à la Communauté de Communes de l'Île de Noirmoutier (CCIN) le 1<sup>er</sup> juillet 2021.

La procédure de déclaration de projet est menée à l'initiative du Président de la CCIN.

Ce projet d'intérêt général a pour but de créer des logements à l'année.

La procédure est soumise à évaluation environnementale. Une concertation préalable s'avère nécessaire.

Le secteur concerné par la procédure se situe rue des Fontenelles. Il est classé actuellement en 2AU. Le foncier appartient à la commune. Les terrains, qui faisaient l'objet de baux agricoles précaires, sont aujourd'hui non exploités.

Une étude des potentialités faune, flore, zone humide a été menée et a révélé l'existence de zones humides. Une démarche « Eviter-Réduire-Compenser » (ERC) a été menée en vue de tenir compte des zones humides dans le cadre de l'évaluation environnementale de la procédure d'urbanisme.

Concomitamment à la procédure d'urbanisme, la commune a lancé des études préalables en vue de définir le programme et ses modalités d'aménagement, ce qui a permis de conforter la démarche « ERC » au sein du PLU.

#### Déroulement de la concertation :

1. Une première phase de concertation a consisté à présenter les éléments de cadrage justifiant l'intérêt général de la procédure ainsi qu'un aperçu des enjeux environnementaux à prendre en compte sous forme d'une notice de concertation et d'un registre consultable aux heures d'ouverture habituelles au siège de la CCIN et à la mairie de Noirmoutier-en-l'Île.

Ces éléments ont été relayés :

- sur le site de la mairie de Noirmoutier-en-l'Île à l'adresse <https://www.ville-noirmoutier.fr/projet-des-fontenelles/> et sur le site de la Communautés de Communes de l'Île de Noirmoutier à l'adresse <https://www.cdc-iledenoirmoutier.com/logement-habitat/amenagement-du-territoire> ;
- sur les réseaux sociaux de la mairie de Noirmoutier-en-l'Île.

Cela a permis à toute personne de prendre connaissance des enjeux à un stade précoce de la procédure.

2. Une seconde phase de concertation a consisté à :

- a. Mettre à disposition le dossier de procédure y compris les propositions de traduction réglementaire ;
- b. Organiser une réunion publique (le 1<sup>er</sup> septembre 2025).

Ces éléments ont été relayés :

- sur le site de la mairie de Noirmoutier-en-l'Île à l'adresse <https://www.ville-noirmoutier.fr/actualites/projet-des-fontenelles/> et sur le site de la Communautés de Communes de l'Île de Noirmoutier à l'adresse <https://www.cdc-iledenoirmoutier.com/actus-et-agenda/actualites/modification-du-plu-de-noirmoutier-en-lile> et <https://www.cdc-iledenoirmoutier.com/logement-habitat/amenagement-du-territoire> ;
- sur la page Facebook de la mairie de Noirmoutier-en-l'Île.

Cette seconde phase a permis de présenter les modalités de traduction de la démarche « ERC » dans le PLU, en particulier via une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle dédiée.

#### Synthèse des contributions et réponses apportées :

- Les registres papiers n'ont fait l'objet d'aucune remarque.
- Une contribution a été réceptionnée par voie numérique, via l'adresse mail [urbanisme2-noirmoutier@iledenoirmoutier.org](mailto:urbanisme2-noirmoutier@iledenoirmoutier.org).
- La réunion publique a été l'occasion d'échanges avec les participants (une trentaine). Les points soulevés ont porté sur l'articulation entre zone humide et zone inondable et sur l'organisation de la circulation automobile et des accès de la future opération d'aménagement.

La concertation préalable ne remet pas en cause les objectifs et le programme prévu par la procédure. Elle a en outre mis l'accent sur la prise en compte des conditions de circulation nouvelles induites par le projet qui nécessiteront d'adapter le plan de circulation de la Commune de Noirmoutier-en-l'Île aux abords du site.

À l'issue de cette concertation, le bilan est présenté devant le Conseil communautaire.

#### **Après en avoir délibéré,**

- Vu le Plan Local d'Urbanisme de Noirmoutier-en-l'Île dont la dernière modification a été approuvée le 16 septembre 2021 ;
- Vu l'arrêté n° 2023\_343\_A.URB en date du 29 novembre 2023, prescrivant la procédure de déclaration de projet n° 1 valant mise en compatibilité du PLU de Noirmoutier-en-l'Île ;
- Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.300-6, L.123-14, L.103-2 et suivants, L.132-7, L.153-54 à L.153-59, R.153-15, R.153-20 à R.153-22 ;
- Vu le Code de l'Environnement, et notamment ses articles L.122-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.121-16 et suivants, et R.121-19 et suivants ;

- Vu les modalités de concertation de la déclaration de projet n° 1 valant mise en compatibilité du PLU de Noirmoutier-en-l'Île définies par la délibération n° 2024-109-D-URB en date du 5 septembre 2024 ;
- Considérant l'intérêt général du projet, ;
- Considérant la nécessité de mettre en compatibilité le PLU avec ce projet ;
- Considérant que le bilan de cette concertation tel qu'il est annexé à la présente délibération, démontre que les modalités de la concertation définies par la délibération n° 2024-109-D-URB en date du 5 septembre 2024 ont été mises en œuvre et qu'elles ont permis une participation effective du public ;
- Considérant que ce bilan de la concertation préalable démontre que les observations du public ont été examinées ;
- Considérant qu'il apparaît au regard des résultats de la concertation préalable, une compréhension du public de l'intérêt général à mener une opération de construction de logements sociaux rue des Fontenelles et qu'aucune observation n'est de nature à remettre en cause les orientations générales du projet ;

**Le Conseil communautaire, à l'unanimité des suffrages exprimés :**

- confirme que la concertation relative à la procédure de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme par déclaration de projet s'est déroulée conformément aux modalités fixées par délibération du 14 mars 2024 ;
- décide de tirer un bilan positif de la concertation tel qu'il est relaté en annexe et de l'approuver ;
- autorise le Président à poursuivre la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la Commune de Noirmoutier-en-l'Île et notamment :
  - o mener la réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées ;
  - o établir le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe lorsqu'il aura été publié ;
  - o soumettre le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ainsi que l'avis de la MRAe, le mémoire en réponse ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint à Enquête Publique.

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus,  
pour copie conforme, au registre sont les signatures.

Le Président,  
Fabien GABORIT.



# Bilan de la concertation

## 1. Modalités de mise en œuvre : Première phase de concertation

### 1.1. Registre disponible à la Communauté de communes

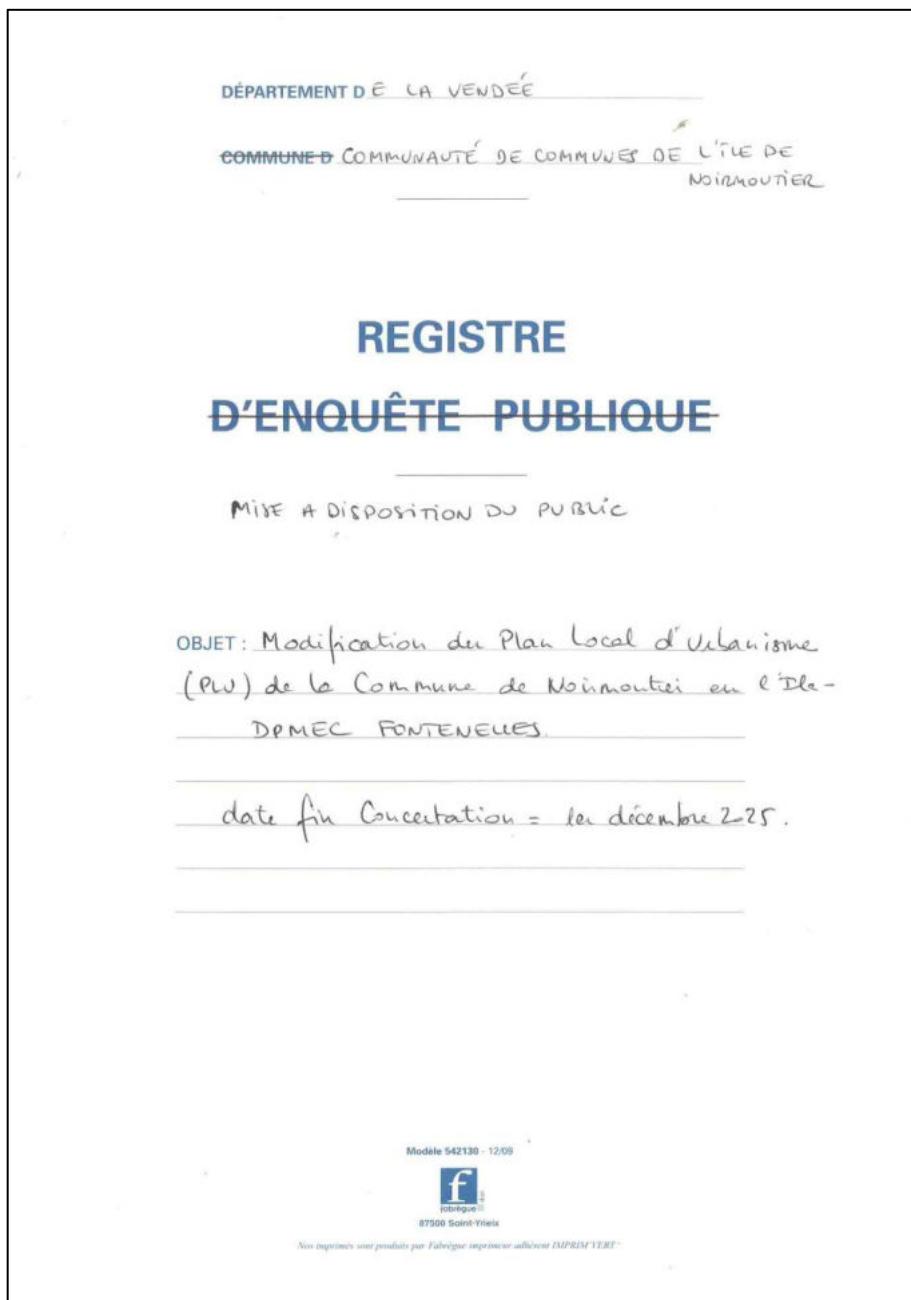


Figure 1 : registre CCIN

Aucune remarque n'a été formulée sur le registre.

## 1.1. Registre disponible à la Mairie de Noirmoutier-en-l'Île

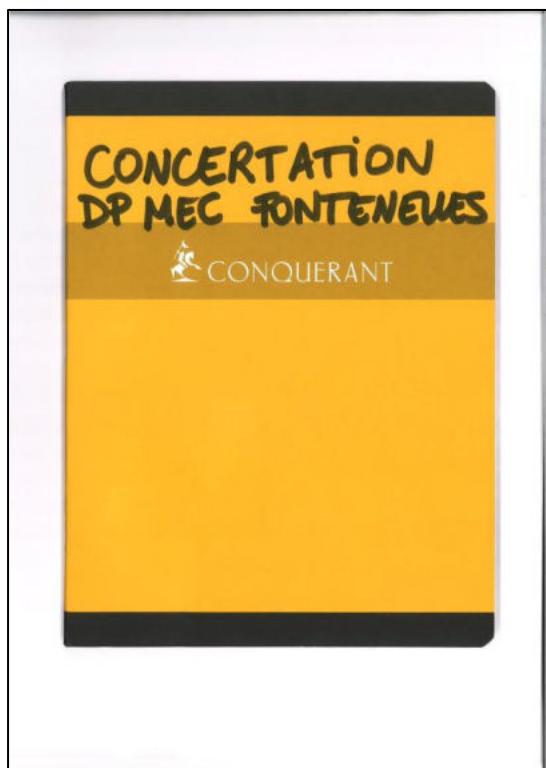


Figure 2 Registre commune de Noirmoutier-en-l'Île

## 1.2. Modalités d'information

Figure 3 Commune concertation janvier 2025

 Ville de Noirmoutier-en-l'Île  
5 février · 

**#logement**  
**Plus de 5 684 m<sup>2</sup> pour loger les habitants**  
Dans le cadre de sa politique de l'habitat, la Ville multiplie les initiatives pour **proposer de nouveaux logements à l'année**.  
👉 Première étape : la commune lance une consultation pour un programme, **rue des Fontenelles**. Les habitants sont invités à consulter la présentation de ce projet et envoyer leurs observations s'ils le souhaitent.

**Comment faire?**  
Un dossier papier est mis à disposition du public :  
- à l'accueil du **service urbanisme de la Ville**, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 14h00 à 17h30 (sauf vendredi 17h00). Observations sur un recueil papier ou par mail à : urbanisme@ville-noirmoutier.fr  
- à l'accueil de la **Communauté de communes**, du lundi au vendredi de 9h00 à 12h30 et de 14h00 à 17h30 (fermé mercredi et vendredi après-midi). Observations sur un recueil papier ou par mail à : urbanisme2-noirmoutier@iledenoirmoutier.org  
 + d'infos ici : <https://www.ville-noirmoutier.fr/.../projet-des-fontenelles/>  
**#noirmoutier #logement #habitat #politiquepublique @Communauté de Communes Ile de Noirmoutier**



 VILLE-NOIRMOUTIER.FR  
**Projet des Fontenelles - Noirmoutier-en-l'Île (85)**

Figure 4 Commune Février 2025

## 2. Deuxième phase de concertation :

### 2.1. Modalités d'information complémentaires

Voie de l'éditeur de bord | Modifier l'actualité | Bonjour, ville de Noirmoutier

**Noirmoutier** en l'île MAIRIE VIVRE SE DIVERTIR DÉCOUVRIR Rechercher



Accueil > Actualités > Urbanisme > Projet des Fontenelles : Réunion publique le 1er septembre

## PROJET DES FONTENELLES : RÉUNION PUBLIQUE LE 1ER SEPTEMBRE

Une réunion publique est prévue le 1er septembre de 17h à 19h à l'Hôtel de Ville dans la salle du Conseil pour la déclaration et la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

**Plus de 5 684 m<sup>2</sup> pour loger les habitants**

Le projet situé rue des Fontenelles représente une surface totale de 10 000m<sup>2</sup>. 5 684m<sup>2</sup> de constructions habitables, 4 826 m<sup>2</sup> sera un espace naturel afin de recréer un éco système. Le projet prévoit la construction d'une vingtaine de logements en locatifs sociaux en rez-de-chaussée et R+1. Il s'agit de logements intermédiaires et de maisons individuelles. Ce nouveau lotissement s'organisera grâce à des venelles pour les mobilités douces pour desservir les logements. Afin de réaliser cette opération, la Ville met à disposition d'un opérateur la parcelle via un bail emphytéotique à l'euro symbolique. Les logements seront gérés par un bailleur social.

L'objectif de ce projet est de permettre à des jeunes noirmoutriens/nées n'ayant pas les moyens de loger sur l'île d'avoir accès à des logements sociaux à des prix abordables. La ville a pour ambition de garder des jeunes qui sans ce projet seraient amenés à quitter l'île faute de moyens.

Afin de mener à bien ce projet, une mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme est nécessaire.

La Ville, porteuse du projet, et la Communauté de communes de l'île de Noirmoutier invitent les habitants à une réunion publique le lundi 1er septembre, de 17h à 19h, dans la salle du Conseil de l'Hôtel de Ville. Ce moment d'échange permettra de présenter le projet en détail et de répondre aux questions de chacun.

Actualité publiée le jeudi 21 août 2025

URBANISME

TELÉCHARGER EN PDF IMPRIMER PARTAGER

PRÉCÉDENT RETOUR AUX ACTUALITÉS SUIVANT

**Noirmoutier** en l'île

Mairie de Noirmoutier-en-l'île  
Place de l'Hôtel de Ville  
85330 Noirmoutier-en-l'île  
→ +33 (0)2 51 35 99 99

Horaires d'ouverture  
Du lundi au vendredi : 8h30-12h30 / 14h-17h30 (sauf vendredi : 17h)

NOUS CONTACTER

ACCUEIL ACCESSEURITÉ : PARTIELLEMENT CONFORME PLAN DU SITE MENTIONS LÉGALES CONFIDENTIALITÉ © CREAISIT

Figure 5 Commune Aout 2025 – Invitation à la réunion publique

Accueil / Actus et Agenda / Actualités / Modification du PLU de Noirmoutier-en-l'Île

Actualité publiée le 13/11/2025



# Concertation des habitants

La concertation préalable relative à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Noirmoutier en l'île pour le projet de logements à l'année rue des Fontenelles touche à sa fin.

[Imprimer](#) [Partager](#)



Figure 6 CCIN novembre 2025 – relance concertation

## CONCERTATION DES HABITANTS

La concertation préalable relative à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Noirmoutier en l'île pour le projet de logements à l'année rue des Fontenelles touche à sa fin : vous êtes invités à faire part de vos observations avant le 1er décembre. Vous aurez cependant l'occasion de vous exprimer dans le cadre de l'enquête publique qui aura lieu en 2026. Le dossier d'enquête publique contiendra les avis des différentes institutions consultées (état, Région, Département, SCOT, Chambre d'agriculture, Chambre de commerces Chambre des métiers, section régionale de la conchyliculture...). Nous ne manquerons pas de vous tenir informé de sa tenue le moment venu.

Un dossier papier est mis à disposition du public

- à l'accueil du service urbanisme de la Ville et consultable sur les horaires d'ouverture de la mairie (du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 14h00 à 17h30 (sauf vendredi 17h00)). Le public peut émettre des observations sur un recueil papier disponible en mairie (service urbanisme) ou envoyer des observations par mail à : urbanisme@ville-noirmoutier.fr
- à l'accueil de la Communauté de communes et consultable sur les horaires d'ouverture (du lundi au vendredi de 9h00 à 12h30 et de 14h00 à 17h30 (fermé mercredi et vendredi après-midi)). Le public peut émettre des observations sur un recueil papier disponible à l'accueil ou envoyer des observations par mail à : urbanisme2-noirmoutier@iledenoirmoutier.org

### DOCUMENTS UTILES PROJET DES FONTENELLES

Délibération et notice

Voir →

## DÉLIBÉRATION PORTANT SUR LES MODALITÉS DE CONCERTATION



13/11/2025 | PDF | 319 Ko

[Télécharger](#) [Consulter](#)

## NOTICE DE CONCERTATION



13/11/2025 | PDF | 10118 Ko

[Télécharger](#) [Consulter](#)

## PROJET DES FONTENELLES : MODIFICATION DU PLU DE NOIRMOUTIER-EN-L'ILE

### CONCERTATION DES HABITANTS

La concertation préalable relative à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Noirmoutier en l'ile pour le projet de logements à l'année rue des Fontenelles touche à sa fin : vous êtes invités à faire part de vos observations avant le 1<sup>er</sup> décembre. Vous aurez cependant l'occasion de vous exprimer dans le cadre de l'enquête publique qui aura lieu en 2026. Le dossier d'enquête publique contiendra les avis des différentes institutions consultées (état, Région, Département, SCOT, Chambre d'agriculture, Chambre de commerce Chambre des métiers, section régionale de la conchyliculture...). Nous ne manquerons pas de vous tenir informé de sa tenue le moment venu.

#### Un dossier papier est mis à disposition du public

- à l'accueil du service urbanisme de la Ville et consultable sur les horaires d'ouverture de la mairie (du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 14h00 à 17h30 (sauf vendredi 17h00)). Le public peut émettre des observations sur un recueil papier disponible en mairie (service urbanisme) ou envoyer des observations par mail à : [urbanisme@ville-noirmoutier.fr](mailto:urbanisme@ville-noirmoutier.fr)
- à l'accueil de la Communauté de communes et consultable sur les horaires d'ouverture (du lundi au vendredi de 9h00 à 12h30 et de 14h00 à 17h30 (fermé mercredi et vendredi après-midi)). Le public peut émettre des observations sur un recueil papier disponible à l'accueil ou envoyer des observations par mail à : [urbanisme2-noirmoutier@ledenoirmoutier.org](mailto:urbanisme2-noirmoutier@ledenoirmoutier.org)



Voir le tableau de bord Modifier l'actualité

Bonjour, villeneuve

Noirmoutier-en-l'Île

MAIRIE VIVRE SE DIVERTIR DÉCOUVRIR Rechercher

Accueil > Actualités > Urbanisme > Projet des Fontenelles : Concertation des habitants

## — PROJET DES FONTENELLES : CONCERTATION DES HABITANTS

La concertation préalable concernant la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Noirmoutier-en-l'Île pour le projet de logements rue des Fontenelles se termine bientôt. Vous pouvez encore donner votre avis jusqu'au 1er décembre.

**Plus de 5 684 m<sup>2</sup> pour loger les habitants**

Le projet situé rue des Fontenelles représente une surface totale de 10 000m<sup>2</sup>, 5 684m<sup>2</sup> de constructions habitables, 4 826 m<sup>2</sup> sera un espace naturel afin de recréer un éco système. Le projet prévoit la construction d'une vingtaine de logements en locatifs sociaux en rez-de-chaussée et R+1. Il s'agit de logements intermédiaires et de maisons individuelles. Ce nouveau lotissement s'organisera grâce à des venelles pour les mobilités douces pour desservir les logements. Afin de réaliser cette opération, la Ville met à disposition d'un opérateur la parcelle via un bail emphytéotique à l'euro symbolique. Les logements seront gérés par un bailleur social.

L'objectif de ce projet est de permettre à des jeunes noirmoutriens/nes n'ayant pas les moyens de loger sur l'île d'avoir accès à des logements sociaux à des prix abordables. La ville a pour ambition de garder des jeunes qui sans ce projet seraient amenés à quitter l'île faute de moyens.

Afin de mener à bien ce projet, une mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme est nécessaire.

La Ville, porteuse du projet, et la Communauté de communes de l'Île de Noirmoutier invitent les habitants à une réunion publique le lundi 1er septembre, de 17h à 19h, dans la salle du Conseil de l'Hôtel de Ville. Ce moment d'échange permettra de présenter le projet en détail et de répondre aux questions de chacun.

### Concertation des habitants

La concertation préalable concernant la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Noirmoutier-en-l'Île pour le projet de logements rue des Fontenelles se termine bientôt. Vous pouvez encore donner votre avis jusqu'au 1er décembre.

Ensuite, une **enquête publique** aura lieu en 2026. Elle permettra à chacun de s'exprimer à nouveau. Le dossier de cette enquête comprendra les avis des différentes institutions (État, Région, Département, SCOT, Chambres d'agriculture, de commerce, des métiers, conchyliculture, etc.).

Nous vous informerons de la date de cette enquête en temps voulu.

### Un dossier papier est mis à disposition du public

- à l'accueil du service urbanisme de la Ville et consultable sur les horaires d'ouverture de la mairie (du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 14h00 à 17h30 (sauf vendredi 17h00)). Le public peut émettre des observations sur un recueil papier disponible en mairie (service urbanisme) ou envoyer des observations par mail à : [urbanisme@ville-noirmoutier.fr](mailto:urbanisme@ville-noirmoutier.fr)
- à l'accueil de la Communauté de communes et consultable sur les horaires d'ouverture (du lundi au vendredi de 9h00 à 12h30 et de 14h00 à 17h30 (fermé mercredi et vendredi après-midi)). Le public peut émettre des observations sur un recueil papier disponible à l'accueil ou envoyer des observations par mail à : [urbanisme2-noirmoutier@ledenoirmoutier.org](mailto:urbanisme2-noirmoutier@ledenoirmoutier.org)

Actualité publiée le samedi 01 novembre 2025

URBANISME

Figure 7 Commune novembre 2025 Relance de la concertation

TÉLÉCHARGER EN PDF

IMPRIMER

PARTAGER

PRÉCÉDENT

RETOUR AUX ACTUALITÉS

SUIVANT

**Mairie de Noirmoutier-en-l'Île**  
Place de l'Hôtel de Ville  
85330 Noirmoutier-en-l'Île  
→ +33 (0)2 51 35 99 99

**Horaires d'ouverture**  
Du lundi au vendredi :  
8h30-12h30 / 14h-17h30  
(sauf vendredi : 17h)

**NOUS CONTACTER**

[ACCUEIL](#) [ACCESIBILITÉ : PARTIELLEMENT CONFORME](#) [PLAN DU SITE](#) [MENTIONS LÉGALES](#) [CONFIDENTIALITÉ](#) [© CRÉASIT](#)

## 2.2. Observation transmise par mail

**Idée 3: une partie de terrain avec des tiny houses à louer + l'autre partie du terrain pour des personnes voudraient installer leur tiny house à l'année sur des petits terrains viabilisés (terrains à louer donc)**

**Idée 4: un mix entre idée 1 et idée 2**

**Idée 5: un mix entre idée 1 et idée 3**

**Idée 6: un mix entre une partie de terrain pour des maisons individuelles et une autre partie avec des terrains à louer à l'année pour des tiny houses**

**Informations/précisions sur les tiny houses pour les personnes qui ne connaissent pas:**

-<https://www.mma.fr/zeroblbla/tiny-house-jardin.html>

-<https://www.architectes.org/actualites/quelle-autorisation-durbanisme-est-necessaire-pour-linstallation-dune-tiny-house-114279>

-Elles dénatureraient le paysage des maisons blanches aux volets bleus mais feraient beaucoup de bien à l'environnement et en particulier à une île qui a besoin d'être préservée +++ Elles luttent naturellement contre l'artificialisation des sols (qui prend en compte l'urbanisation et la fragmentation de l'environnement par des infrastructures). Ça pourrait être intéressant puisqu'il y a des parcelles agricoles autour du site d'étude (nord et ouest)? L'artificialisation des sols est "le problème numéro 1 pour la disparition de la biodiversité" Stéphane Moncorps directeur du comité français de l'IUCN. Et favoriser la mixité du logement donne de la visibilité à la ville.  
Il y en a 4 au camping clair matin.

**Cordialement,  
Marion Germain**