



Communauté de communes de l'île de Noirmoutier

Déclaration de projet emportant 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

NANTES
5, bd Ampère
44470 CARQUEFOU
Tél. : 02 40 94 92 40
nantes@ouestam.fr

***ENQUETE PUBLIQUE
C-Notice valant déclaration de
projet***

 **Ouest am'**
L'intelligence collective au service des territoires

Sommaire

1 CONTEXTE GENERAL	3
2 OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE	3
3 LE CARACTERE D'INTERET GENERAL DU PROJET.....	5
3.1 DES BESOINS EN LOGEMENTS PERMANENTS IMPORTANTS IDENTIFIES DANS LES DOCUMENTS SUPRA.....	5
3.1.1 <i>Les objectifs du PLU en matière de construction</i>	5
3.1.2 <i>Les orientations en matière d'habitat du DOO du SCoT Nord-Ouest-Vendée pour Noirmoutier-en-Lîle.....</i>	5
3.1.3 <i>Les orientations du PLH 2022-2027 pour Noirmoutier-en-Lîle</i>	5
3.1.4 <i>Bilan sur la production de logements.....</i>	6
3.1.5 <i>Bilan des opérations publiques de logements réalisées et en cours depuis l'approbation du plh</i>	7
3.2 DES CAPACITES D'URBANISATION AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE NON MOBILISABLES	9
3.2.1 <i>Méthodologie</i>	9
3.2.2 <i>Identification de l'enveloppe urbaine</i>	10
3.2.3 <i>Identification des capacités d'urbanisation encore inexploitées.....</i>	13
3.2.4 <i>Qualification des capacités d'urbanisation encore inexploitées.....</i>	15
3.2.5 <i>Etat de la vacance</i>	18
3.3 BILAN DES CAPACITES D'URBANISATION	19
3.4 EVALUATION DE LA DISPONIBILITE DU FONCIER COMMUNAL.....	21
3.4.1 <i>Bilan des zones 1AUh :</i>	24
3.4.1 <i>Bilan des zones 2AUh :</i>	24
3.4.1 <i>conclusion sur la capacité du secteur des fontenelles à s'inscrire dans la politique publique du logement.....</i>	25
3.5 L'INSCRIPTION DU PROJET DES FONTENELLES DANS LES ENGAGEMENTS LOCAUX EN FAVEUR DE L'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE :	25
3.6 CONCLUSION SUR L'INTERET GENERAL DU PROJET	27

1 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.

2 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**.



3 LE CARACTERE D'INTERET GENERAL DU PROJET

3.1 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.

3.1.1 Les objectifs du PLU en matière 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.

3.1.2 Les orientations en matière d'habitat du DOO du SCoT Nord-Ouest-Vendée pour Noirmoutier-en-Lîle

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.

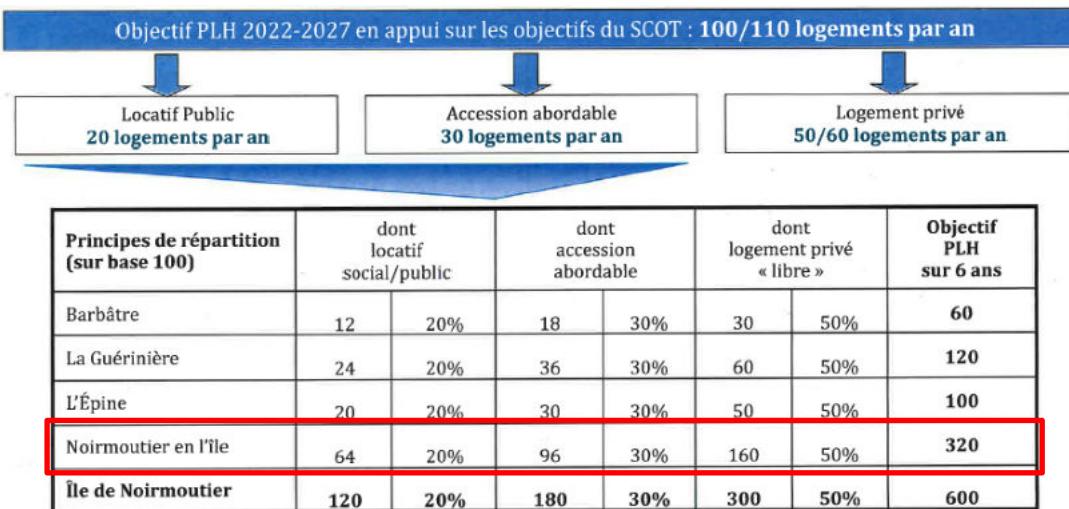
3.1.3 Les orientations du PLH 2022-2027 pour Noirmoutier-en-Lîle

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 :



3.1.4 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.

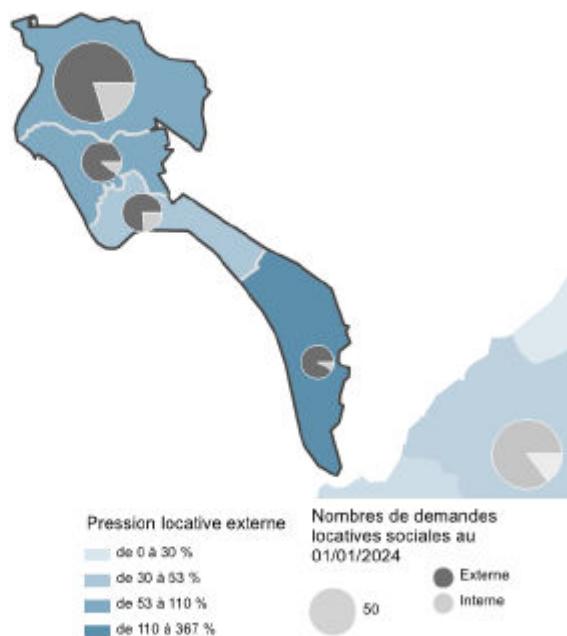
La nécessité d'une politique publique du logement destinée à pérenniser un parc de logements permanents accessible se justifie.

3.1.5 Bilan des opérations publiques de logements réalisées 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
2023	10	30	34	134	208
2024	24	34	36	142	236
Evol 2023-2024	+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
Barbâtre	12,5	12,3	15,4
La Guérinière	15,7	15,4	16,8
L'Épine	15,9	15,5	19,7
Noirmoutier-en-l'Île	20,4	18,8	26,6
Total général	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'Île¹ est le suivant :

	Livré locatif social/public	Livré accession aidée	Total
Objectifs PLH	64	96	160
Livrés	20	23	43
Programmés	3		3
Total	23	23	46
% des objectifs du PLH	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

¹ Source : CCIN

- Bâtiment nommé "Les Gentianes", 5 rue du Grand Four : 7 logements
- Parcile bâtie, 107 route de l'Herbaudière : 1 logement (existant, à réhabiliter) programmation neuve de logements restant à définir
- 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.

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

3.2.1 Méthodologie

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 :

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

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

	Noirmoutier-en-l'Île	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 ²	1 065m ²	1 015m ²	1 520m ²	865m ²
Surface médiane des UF en m ²	755m ²	745m ²	740m ²	620m ²
	Noirmoutier-en-l'Île	Barbâtre	La Guérinière	L'Epine
Nombre d'UF en partie bâtie	286 UF	135 UF	112 UF	90 UF
ha correspondants	~80ha	~31,4ha	~44,8ha	~23,2ha
Dont ha disponible	~69ha	~28,1ha	~41,4ha	~20,8 ha
Surface moyenne des UF en m ²	2810 m ²	2325 m ²	4000 m ²	2580 m ²
Surface médiane des UF en m ²	2035 m ²	2045 m ²	1960 m ²	1990 m ²

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**.

3.2.2 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 bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales ».

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

Ainsi, les espaces bâtis 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 m² : Considérant que les constructions d'une superficie inférieure à 40 m² 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)...



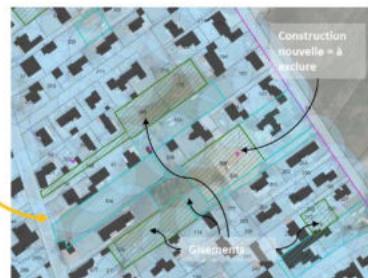
L'IDENTIFICATION DES GISEMENTS FONCIERS



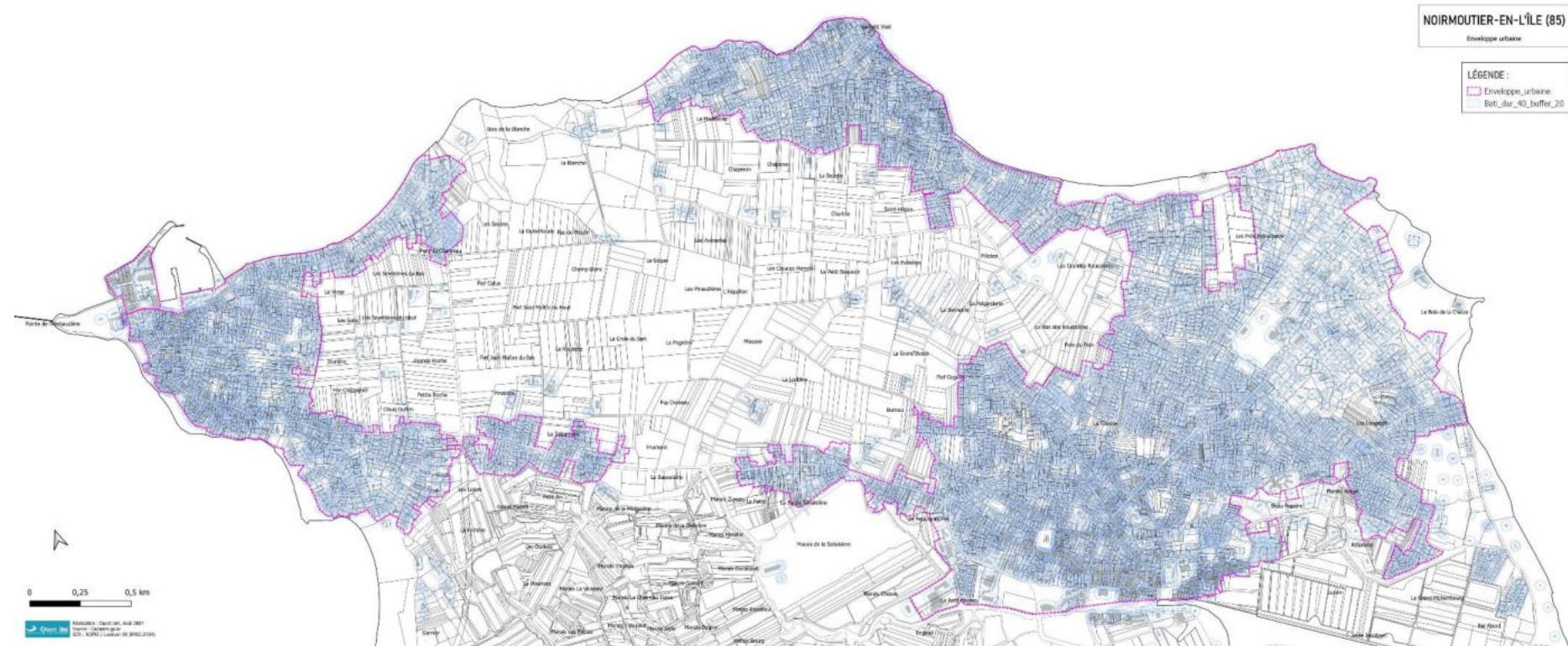
DE L'ENVELOPPE URBAINE... AU GISEMENT FONCIER

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



3.2.3 Identification des capacités d'urbanisation encore inexploitées

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/ où du démarrage des travaux si autour du 1^{er} 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



3.2.4 Qualification des capacités d'urbanisation encore inexploitées

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 m²(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	334	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)	
385	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	337	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.

3.2.5 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.

3.3 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.

3.4 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

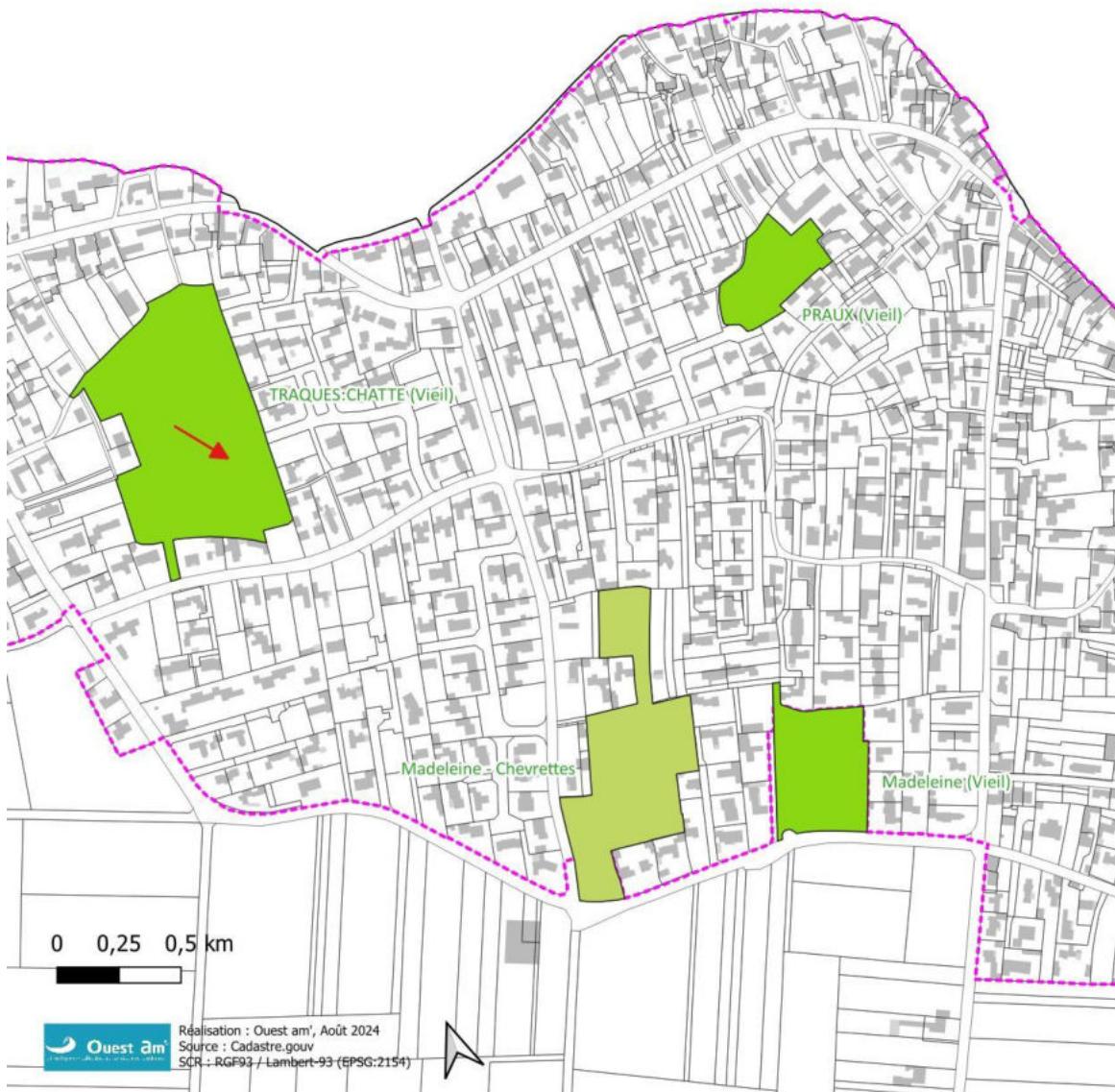


NOIRMOUTIER-EN-L'ÎLE (85)

ZONE 1AUH ET 2AUH

LÉGENDE :

 Enveloppe_urbaine



3.4.1 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).

3.4.1 Bilan des zones 2AUh :

La maîtrise foncière communale² des zones 2AUh s'établit de la manière suivante :

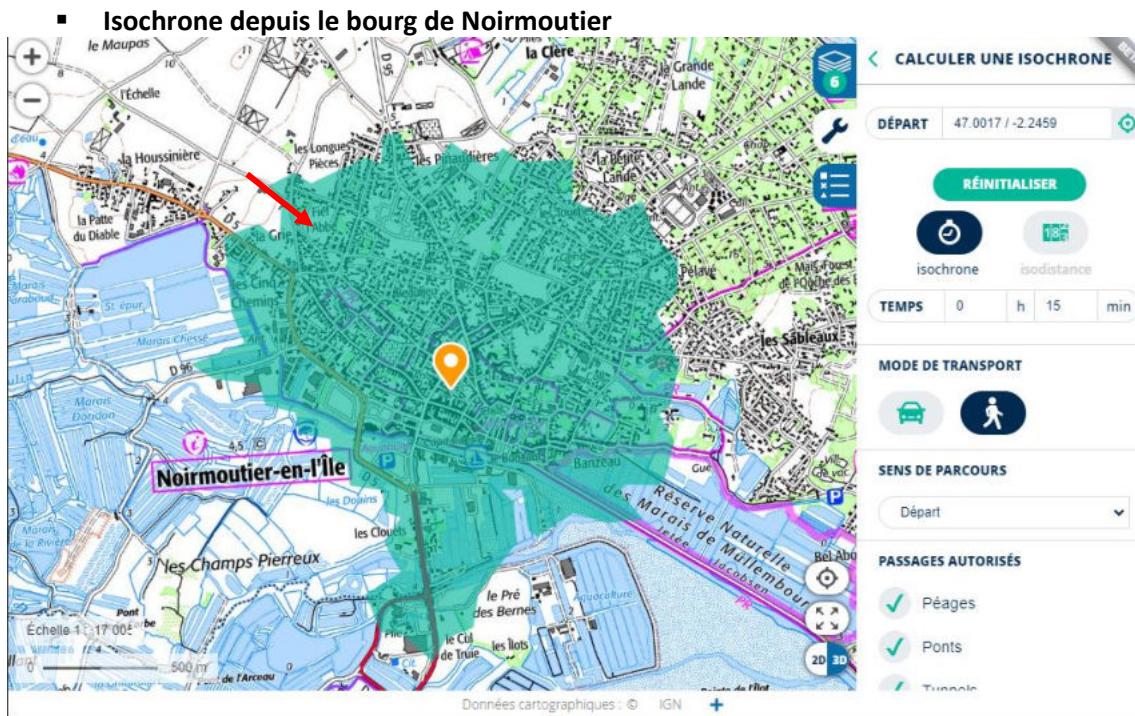
Nom du secteur	Taille de la zone	Part de propriété foncière de la commune sur la zone en pourcentage
NOROIT	0,4	0
TRAQUES/CHATTE (Vieil)	1,9	14%
PRAUX (Vieil)	0,4	26%
MADELEINE (Vieil)	0,6	37 %
LA GRIE	2,4	11 %
LONGUES PIECES	1,2	0
FONTENELLE	1,7	62 %
PRE DU PAIN (Face allée des Lutins)	0,7	15 %
LA TOUCHE (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.

² Source : Mairie



3.4.1 Conclusion sur la capacité du secteur des fontenelles à 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.

3.5 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 serre³. 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 serre⁴. Les logements nouveaux doivent intégrer en amont, dans leur conception le recours aux énergies renouvelables pour satisfaire les besoins.

- Axe H : Une île mobilisée

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

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

3.6 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.

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'ilot 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.