

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
Fax : 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES
5 BD Ampère
44470 Carquefou
Tél. : 02 40 94 92 40
Fax : 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr

ENQUETE PUBLIQUE H-PPA



Liste des Personne Publiques Associées consultées :

- Le Préfet
- Le Président de région,
- Le Président du Conseil Départemental,
- La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de Vendée,
- La Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la région (CMAR) Pays de la Loire,
- La Chambre d'Agriculture de la Vendée,
- Le Syndicat Mixte Marais Bocage Océan,
- Le Comité Régional de la Conchyliculture des Pays de la Loire,
- Les associations agréées de protection de la nature : Vivre l'île 12/12, les Amis de l'île de Noirmoutier et l'Association A2B.

Noirmoutier en l'Ile,
Le

Monsieur le Préfet
PREFECTURE
29 Rue Delille
85000 LA ROCHE SUR YON

Affaire suivie par : Agathe CALLIES

Référence : Direction Aménagement, Habitat

Objet : Réunion d'examen conjoint relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Noirmoutier-en-l'Ile en vue de réaliser une opération de logements sociaux rue des Fontenelles

Monsieur le Préfet,

Conformément aux articles L. 132-7, L. 132-9 et L. 153-54 à L. 153-59 du Code de l'urbanisme, je vous invite à la réunion d'examen conjoint relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Noirmoutier-en-l'Ile en vue de réaliser une opération de logements sociaux rue des Fontenelles.

La réunion aura lieu **le mardi 25 novembre à 15h30 au siège de la Communauté de Communes – 51 Rue de la Prée au Duc – 85330 Noirmoutier en l'Ile.**

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-après, le lien vers le dossier qui sera actif jusqu'au 7 novembre 2025 : <https://fromsmash.com/Consultation-PPA-DPMEC-Les-Fontenelles>

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir me confirmer votre présence à la réunion dans les meilleurs délais. En cas d'absence, vous avez la possibilité de me faire part de vos observations avant la réunion afin qu'elles puissent y être présentées et consignées dans le procès-verbal qui sera joint à l'enquête publique.

Je vous prie de croire, Monsieur le Préfet, à l'assurance de mes sentiments distingués.

Le Président,

Fabien GABORIT.

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Noirmoutier-en-l'Île : opération de logements sociaux rue des Fontenelles

Réunion d'examen conjoint du 25 novembre 2025
Compte-rendu

PRESENTS

(Feuille d'émargement en annexe 1)

PPA :

- Madame DAMOUR – Présidente Association agréé Vivre l'île 12/12
- Monsieur Andromaque – Association agréé Vivre l'île 12/12
- Monsieur Aubernon – Maire de la Guérinière – commission aménagement et politique de l'habitat de la CCIN
- Madame Pegé – DDTM
- Monsieur Jouan - Syndicat Mixte du Marais du Bocage Océan, SCOT
- Monsieur Bobin – Vice président CCIN

Autres :

- Monsieur Pinel – Président de l'association des entreprises de l'île de Noirmoutier
- Monsieur Raimondeau – Association des entreprises de l'île de Noirmoutier

Techniciens :

- Monsieur Rolland – Urbanisme commune de Noirmoutier
- Madame Guignard – CCIN
- Madame Callies – CCIN
- Madame BARBEAU – Bureau d'études Ouest Am'

EXCUSES

- Monsieur ALLAIRE
- Conseil Départemental de l'Architecture, de l'Urbanisme et de l'Environnement de Vendée
- Conseil Départemental de la Vendée

OBJET

La CCIN a engagé une procédure de Déclaration de Projet emportant Mise en compatibilité du PLU de la commune de Noirmoutier en l'Île. **L'objet de la procédure porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une partie d'une zone 2AUh rue des Fontenelles en vue d'y réaliser une opération de logements locatifs sociaux.**

La saisine de l'Autorité environnementale, au titre de l'Evaluation environnementale, a été effectuée. Son avis est attendu pour la mi-décembre.

Dans le cadre d'une procédure de Déclaration de Projet emportant Mise en compatibilité du PLU, le Code de l'Urbanisme prévoit une réunion d'examen conjoint avec l'**Etat**, les **Personnes Publiques Associées** mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme, et la **Communauté de Communes**.

L'Etat et les Personnes Publiques Associées ont pu préalablement examiner l'objet de la Déclaration de Projet emportant Mise en compatibilité du PLU: en effet, le dossier a été transmis complémentirement au courrier d'invitation à la réunion d'examen conjoint.

Le présent compte-rendu fait office d'avis de l'Etat et des Personnes Publiques Associées. **Il sera joint au dossier d'enquête publique, afin que le public puisse prendre connaissance des avis formulés dans le cadre de l'examen conjoint de ce dossier de Déclaration de projet.**

PRESENTATION DU DOSSIER

Chantal BARBEAU expose les grandes lignes du dossier (cf. support de présentation annexe 4).

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Madame Pege – DDTM : La présentation fait état de l'absence de consommation d'espace naturel, agricole et forestier par la procédure : une récente décision du Conseil d'Etat (juillet 2025) tend plutôt à considérer que la procédure entrainera de la consommation d'ENAF puisqu'elle porte sur des parcelles agricoles. Elle note cependant que la CDPENAF ne s'est pas autosaisie de cette procédure.

Elle relève que l'opération vise une densité bâtie supérieure à celle du SCOT en vigueur : 38 logements/ha alors que l'objectif minimum du SCOT est de 20 logements/ha. Ce qui va dans le bon sens d'une gestion économe de l'espace.

Elle demande des précisions sur la situation du site en termes de risques littoraux : il est précisé que la cote minimum de terrain se situant à 6 m NGF. Il est précisé que le terrain n'est pas concerné par l'aléa inondation submersion tel qu'il est défini à ce jour dans le cadre de la révision du PPRL.

Madame DAMOUR – 12/12 s'interroge sur la gestion des eaux pluviales et la capacité du terrain à gérer l'infiltration à la parcelle. Il est précisé que les modalités techniques de gestion des eaux pluviales sont à l'étude et seront précisées dans le permis d'aménager lié au projet et porté par la commune de Noirmoutier-en-l'Île.

Madame DAMOUR demande si le secteur est concerné par les inventaires DREAL. Il est précisé que des investigations ont été menées par une ingénieure formée à ce genre d'inventaire qui respecte les méthodes et les critères définis par la loi. Par ailleurs, l'observatoire national des zones humides (<https://sig.reseau-zones-humides.org/>) mentionne des zones potentiellement humides sur ce secteur au nord de la rue des Fontenelles.

Monsieur ANDROMAQUE – 12/12 demande des précisions sur le programme : sera-t-il composé uniquement de logements individuels. Monsieur ROLLAND précise que ce sera bien le cas. Madame BARBEAU précise en outre que c'est le règlement en vigueur de la zone 1AUh qui va s'appliquer : il prévoit actuellement une hauteur maximum à R+1.

Monsieur le Maire de la Guérinière attire l'attention sur l'organisation des stationnements des voitures à l'entrée de la zone qui suppose de prévoir des bornes de recharges électriques accessibles à terme. Monsieur Rolland précise que le projet est toujours en phase d'étude et que cette question sera à traiter.

Monsieur JOUAN – SCOT ne relève pas d'incompatibilité de la procédure avec le SCOT. Il s'interroge sur le choix de la procédure de MEC. Il est précisé que le choix de cette procédure a été fait par la commune de Noirmoutier, considérant que cela permet d'asseoir le fait qu'il constitue une mesure favorable à la politique publique du logement prévue par le PLH, à savoir produire du logement permanent accessible aux jeunes et aux actifs.

Monsieur JOUAN attire l'attention sur les modalités de gestion des limites des zones humides : la MRAe va probablement recommander de préserver un espace tampon au-delà des limites.

Madame INIZAN – CAUE – avis arrivé par mail (annexe 2) : Madame INIZAN attire l'attention sur les points de vigilance qui suivent :

- Site est très contraint, au regard de la densité, un travail fin sur la forme urbaine (implantation, volumétrie) restera à réaliser lors de la maîtrise d'œuvre : voir OAP.
- Être vigilant en matière d'implantation bâti afin de garantir la cohérence avec l'existant et d'assurer la gestion des intimités, tant vis à vis des riverains que sur le projet.
- Zone humide est scindée en deux par la voie : La gestion, la valorisation et le fonctionnement de la zone humide seront plus complexes que si la zone N avait été traitée d'un seul tenant.
- Place de la voiture, il faudra veiller à ne pas réaliser un stationnement central unique qui sera surdimensionné à la l'échelle du quartier, mais privilégier des poches de stationnements.
- Transitions entre le projet urbain et la zone humide : ne pas créer de frange nette. L'objectif est d'intégrer le projet dans son contexte, faisant des contraintes une vraie force pour le projet.

La vraie plus-value sur ce secteur, sera d'accueillir des jeunes actifs du territoire avec une maîtrise foncière publique, via le bail emphytéotique.

Autre avis arrivé durant la réunion d'examen conjoint et n'ayant pas pu être présenté en séance (Annexe n°3) : Mr JOSSE – Président de la commission Urbanisme, Habitat, Aménagement du Territoire de Vendée émet un avis favorable sans réserve à ce projet.

AUTRES AVIS

Monsieur Pinel s'interroge sur la qualité de zone humide du terrain (voir commentaire et réponse à l'avis exprimé par Madame DAMOUR ci-avant).

Monsieur Pinel déplore que cette opération ne garantisse pas du travail aux entreprises de l'île.

ANNEXE 1 : FEUILLE D'EMARGEMENT

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Réunion d'examen conjoint relative à la déclaration de projet -
Opération de logements sociaux Rue des Fontenelles
Mardi 25 novembre 2025 à 15h30

Excusé(s) :

- ALLAIRE Michel
- CAUE 85

LISTE DES PRÉSENTS			
	NOM et PRÉNOM	TITRE	SIGNATURE
1	ANDROMAQUE Alain	Asso « Vivre l'île 12 sur 12	
2	AUBERNON Patrice	Maire de La Guérinière	
3	PEGE Adeline	DDTM 85	
4	JOUAN Sylvain	Syndicat Mixte Marais Bocage Océan	
5	ROLLAND Emmanuel	Directeur Urbanisme Municipalités de l'île	
6	RAIRONDEAU Anthony	Electricien Bâtiment RAIRONDEAU + ASSOC.	
7	PINEC Jean Michel	Président Association des Ecoles privées	
8	DAMOUR Annick	Présidente Vivre l'île 12/12	
9	BOBIR Jacques	1 ^{er} VP CCIN L'Épine	
10	CAUET Agathe	CCIN	
11	Guignard Sandra	CCIN	
12	BARBEAU Chantal	OUEST AN	
13			

COMMUNE De NOIRMOUTIER-EN-L'ÎLE

Réunion d'examen conjoint
25 novembre 2025

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



Ouverture à l'urbanisation du secteur des Fontenelles



ANNEXE 3 : AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DE L'ARCHITECTURE, DE L'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT DE VENDEE (CAUE 85)

De : Anne-Gaëlle Inizan <annegaelle.inizan@caue85.com>

Envoyé : lundi 24 novembre 2025 12:48

À : Agathe CALLIES <habitat@iledenoirmoutier.org>

Objet : déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Noirmoutier-en-l'île Fontenelles.

Madame Callies,

Je vous prie de bien vouloir excuser mon absence à la réunion PPA du 25 novembre.

Comme convenu, veuillez trouver par retour de mail l'avis du CAUE de la Vendée, pour la déclaration de projet visant à ouvrir une partie du secteur des Fontenelles en 1AUH et en N pour la zone humide, dont actuellement l'intégralité de la parcelle est en 2 AUH au PLU de Noirmoutier-en-l'île.

Le projet présente des bonnes intentions sur les questions de la GIEP, du développement des modes actifs, de la place de la voiture, de la végétalisation.

Néanmoins, le site est très contraint, au regard de la densité, un travail fin sur la forme urbaine (implantation, volumétrie) restera à réaliser lors de la maîtrise d'oeuvre.

La zone 1 AUH suit les contours de la zone humide, il faudra être vigilant en matière d'implantation bâti afin de garantir la cohérence avec l'existant et d'assurer la gestion des intimités, tant vis à vis des riverains que sur le projet.

La zone humide est scindée en deux par la voie. La gestion, la valorisation et le fonctionnement de la zone humide seront plus complexes que si la zone N avait été traitée d'un seul tenant. Concernant la place de la voiture, il faudra veiller à ne pas réaliser un stationnement central unique qui sera surdimensionné à la échelle du quartier, mais privilégier des poches de stationnements.

Il conviendra de bien gérer les transitions entre le projet urbain et la zone humide pour ne pas créer de frange nette. L'objectif est d'intégrer le projet dans son contexte, faisant des contraintes une vraie force pour le projet.

La vraie plus-values sur ce secteur, sera d'accueillir des jeunes actifs du territoire avec une maîtrise foncière publique, via le bail emphytéotique.

Je reste à votre disposition pour échanger sur la procédure de PLU et en accompagnement du projet si vous le souhaitez.

Bien Cordialement,

85



Anne-Gaëlle INIZAN
Urbaniste

Tel. : 02 51 37 44 95
Port. : +33 642 791 614

33 rue de l'Atlantique
85100 La Roche-Sur-Yon

www.caue85.com   

ANNEXE 3 : AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL



Pôle Infrastructures et Désenclavements
Direction Routes Mobilités Habitat

Dossier suivi par : Caroline PAS
N° à rappeler : 02.28.85.85.81
Mail : caroline.pas@vendee.fr
DRMH-25.0257
La Roche-sur-Yon, le

25 NOV. 2025

Monsieur Fabien GABORIT
Président de la Communauté de
Communes de l'Île de Noirmoutier
51, rue de la Prée au Duc
BP714
85330 NOIRMOUTIER-EN-L'ÎLE

Monsieur le Président,

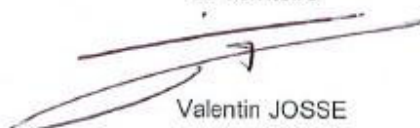
Conformément aux dispositions de l'article L.132.7 du code de l'urbanisme prévoyant l'association des personnes publiques associées à l'élaboration et l'évolution des documents d'urbanisme, vous saisissez le Département de la Vendée dans le cadre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Noirmoutier-en-l'Île.

Cette déclaration de projet porte sur l'ouverture à l'urbanisation du secteur « des Fontenelles » en vue d'accueillir une opération de logements sociaux afin de répondre aux difficultés que rencontrent les actifs, travaillant sur l'île, à se loger.

Ce dossier n'appelle pas d'observation de ma part. Le Département émet un avis favorable à ce projet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Président de la Commission,
Urbanisme, Habitat, Aménagement
du Territoire



Valentin JOSSE

ANNEXE 4 : SUPPORT DE PRESENTATION



COMMUNE De NOIRMOUTIER-EN-L'ÎLE

*Réunion d'examen conjoint
25 novembre 2025*

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



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





Sommaire

Introduction

Les enjeux et objectifs de la procédure

Suite de la procédure



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

L'impératif de réorienter la production de logement vers les résidences principales (PLH 2022-2027)

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

Objectif PLH 2022-2027 en appui sur les objectifs du SCOT : 100/110 logements par an

Principes de répartition (sur base 100)	dont locatif social/public		dont accession abordable		dont logement privé « libre »		Objectif PLH sur 6 ans
Barbâtre	12	20%	18	30%	30	50%	60
La Guérinière	24	20%	36	30%	60	50%	120
L'Épine	20	20%	30	30%	50	50%	100
Noirmoutier en l'île	64	20%	96	30%	160	50%	320
Île de Noirmoutier	120	20%	180	30%	300	50%	600

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 COMD 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^{er} 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 approche multicritère faisant ressortir le secteur des Fontenelles pour accueillir un programme de logements locatifs sociaux



Les raisons du choix du site des Fontenelles

- **Capacités de densification** : 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 **maîtrise de la consommation d'espace**
- Au titre de la **prise en compte de l'environnement**



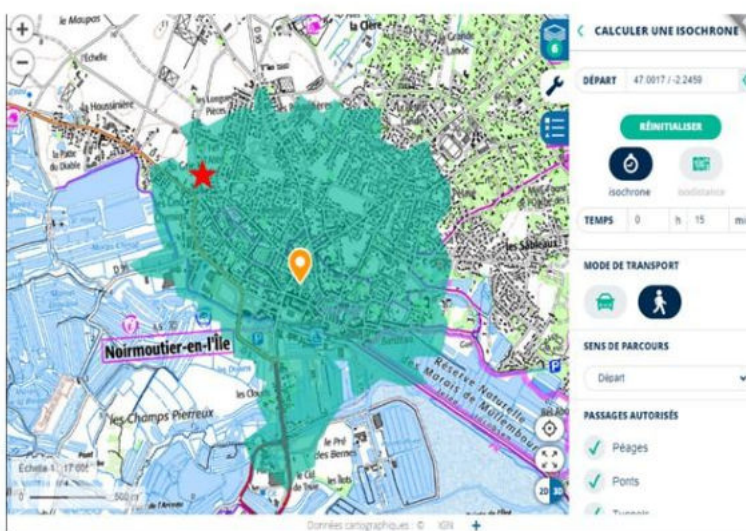


Une prise en compte en amont des enjeux
environnementaux

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 Xynthia +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**

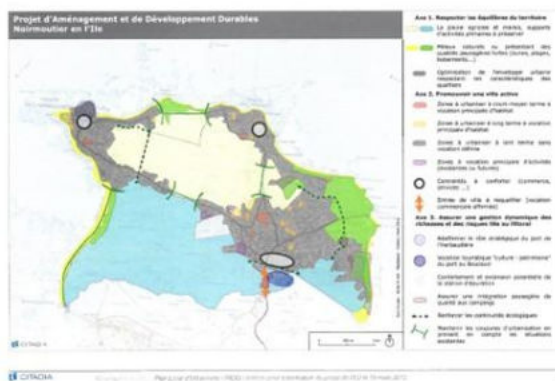
Cernée par du pavillonnaire

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

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 m², soit près de 65 % de l'aire d'étude (10 510 m²)

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)

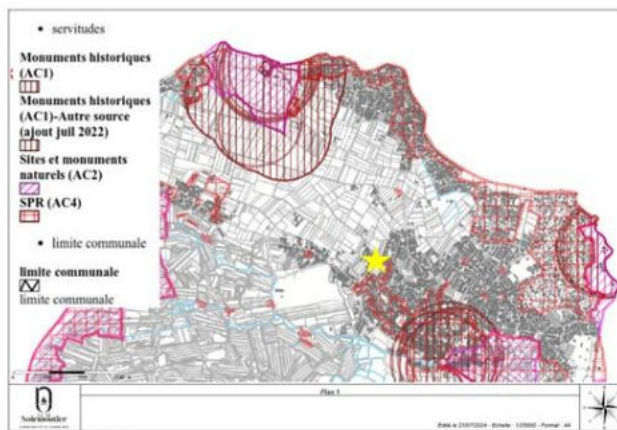


* ERC: Eviter-Réduire-Compenser

Les paysages



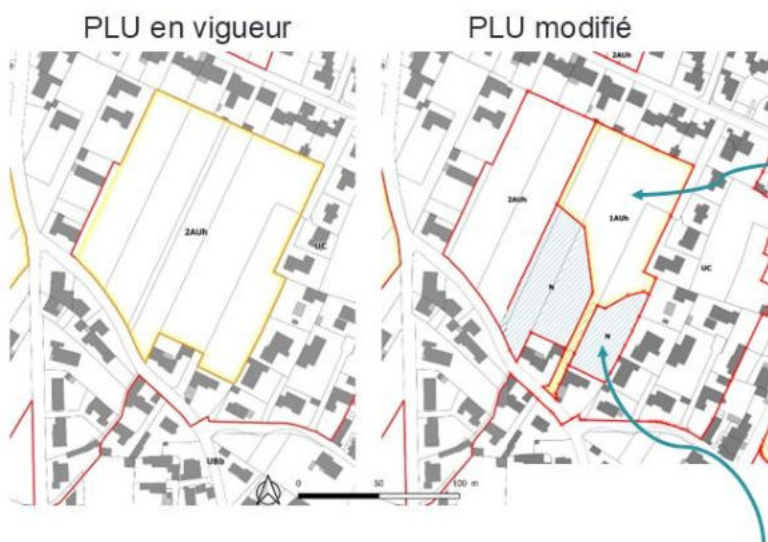
- Une greffe urbaine à assurer depuis la rue des Fontenelles





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

La démarche « ERC » traduite dans le PLU



La zone 2AU des Fontenelles totalise 1.7 ha.

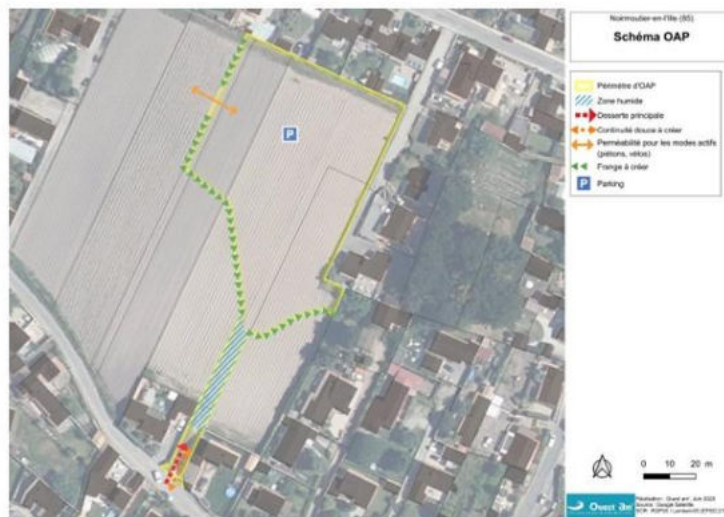
La mise en compatibilité du PLU entraîne le classement de 0.6 ha en 1AUh et 0.45 ha en zone N sur le secteur de zones humides pour y interdire toute nouvelle construction.

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...)



Merci de votre
attention

Place aux échanges