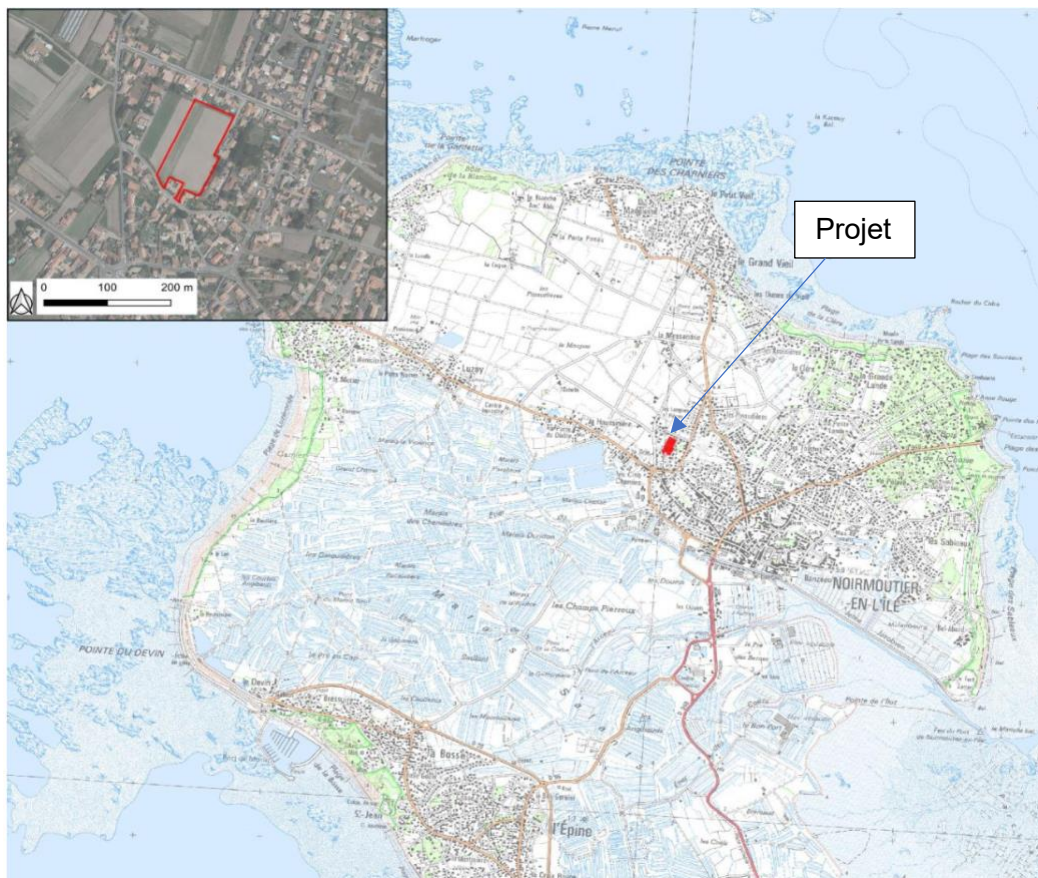


REPUBLIQUE FRANÇAISE
DEPARTEMENT DE LA VENDEE
COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'ÎLE DE NOIRMOUTIER
COMMUNE DE NOIRMOUTIER-EN-L'ÎLE



ENQUETE PUBLIQUE

Relative à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de
Noirmoutier-en-l'Île afin d'ouvrir à l'urbanisation le secteur 2AUh des Fontenelles

Réalisée du 22 décembre 2025 au 23 janvier 2026

Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur

Commissaire enquêteur : Jean-Yves ALBERT

Destinataires :

- Monsieur le Président de la Communauté de Communes de l'Île de Noirmoutier
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes

Conclusions motivées et avis, mise en compatibilité du PLU de la commune de Noirmoutier-en-l'Île

Sommaire

1	Généralités	3
1.1	Périmètre et contexte de l'enquête publique	3
1.2	Contexte réglementaire	3
2	Le projet soumis à l'enquête	3
2.1	Objet de l'enquête	4
2.2	Déroulement de l'enquête	4
2.3	La mission du commissaire enquêteur	4
3	L'évaluation environnementale du projet	4
3.1	Avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) et réponse du maître d'ouvrage, la CCIN	4
4	Les avis figurant au dossier	5
5	Contributions du public	5
6	Les réponses du maître d'ouvrage au Procès-Verbal de Synthèse	5
7	Mes conclusions motivées	5
7.1	Sur l'information du public.....	6
7.2	Sur l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale, la réponse du maître d'ouvrage	6
7.3	Sur les avis, la compatibilité aux plans et programmes	6
7.4	Sur les contributions du public	6
7.5	Sur les réponses du maître d'ouvrage au PV de synthèse	6
7.6	Les inconvénients identifiés du projet.....	7
7.7	Les avantages identifiés du projet	7
7.8	En conclusion	8
8	Formalisation de mon avis	8

1 Généralités

La commune de Noirmoutier-en-l'Île est confrontée à des difficultés en matière de logement des actifs, identifiées dans le cadre du Plan Local de l'Habitat (PLH) 2022-2027. Afin de répondre à cet enjeu pour le maintien d'une population résidente à l'année et l'équilibre socio-économique du territoire, la collectivité envisage la réalisation d'une opération d'habitat mixte destinée prioritairement aux résidents permanents.

La Communauté de Communes de l'Île de Noirmoutier (CCIN) est l'autorité compétente en matière d'Urbanisme et maître d'ouvrage pour le présent projet de mise en compatibilité du document d'urbanisme.

C'est dans ce contexte que s'inscrit la présente enquête publique, à l'issue de laquelle sont formulées mes conclusions motivées et avis.

1.1 Périmètre et contexte de l'enquête publique

L'enquête publique porte sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin de permettre l'urbanisation partielle du secteur des Fontenelles, situé au nord-ouest du centre-bourg. Ce secteur, actuellement classé en zone 2AUh, comprend une parcelle agricole communale, exploitée dans le cadre d'un bail précaire.

Le périmètre concerné est situé au sein de l'enveloppe urbaine, il ne présente pas de continuité écologique avec les sites Natura 2000 ou les zones ZNIEFF environnantes.

Au regard du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) approuvé en 2015, le site n'est pas classé en zone inondable. Toutefois, le PPRL fait actuellement l'objet d'une révision susceptible d'entraîner une évolution de la cote de référence de l'aléa de submersion marine.

Le secteur des Fontenelles couvre une superficie totale de 1,7 hectare. La mise en compatibilité du PLU prévoit une évolution du zonage consistant en la création de 0,6 hectare en zone 1AUh, le classement de 0,45 hectare en zone N correspondant à deux zones humides, et le maintien de 0,65 hectare en zone 2AUh.

1.2 Contexte réglementaire

L'enquête est prescrite au titre :

- du code de l'environnement ;
- du code de l'urbanisme ;
- de l'arrêté communautaire n°2025-330-A-URB prescrivant l'enquête publique de la déclaration de projet n°1 valant mise en compatibilité (DPMEC) du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Noirmoutier-en-l'Île ;
- de la décision n°E25000230 / 85 du 31 octobre 2025 de Madame la première Vice-présidente du tribunal administratif de Nantes désignant pour la conduite de l'enquête publique, Monsieur Jean-Yves ALBERT, en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Laurent DUFOUR en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

2 Le projet soumis à l'enquête

Le projet soumis à enquête publique prévoit l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur d'une superficie d'environ 0,6 hectare, il sera classé en zone 1AUh, l'emprise destinée à la création d'une voie d'accès depuis la rue des Fontenelles est intégrée à ce secteur.

Cette évolution du document d'urbanisme s'accompagne de la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), intégrant les principes de la démarche « Éviter – Réduire – Compenser » (ERC), afin de prendre en compte les enjeux environnementaux identifiés sur le site.

L'OAP prévoit que l'ensemble des constructions réalisées au sein du nouveau secteur 1AUh soit exclusivement destiné à des logements locatifs sociaux, réalisés en rez-de-chaussée et en R+1. Le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme demeure applicable à ce secteur. Le projet vise ainsi à répondre aux besoins en logements permanents, dans l'objectif de maintenir une population résidente à l'année, de satisfaire les besoins des actifs de l'île de Noirmoutier et de limiter les déplacements quotidiens vers le continent.

L'OAP qui couvre l'ensemble de la zone 2AUh sera supprimée.

Règlement graphique Avant - Après du PLU de Noirmoutier-en-l'Île



2.1 Objet de l'enquête

L'objet de cette enquête consiste à informer et à recueillir les observations du public, des associations, des collectivités, et autres organisations.

2.2 Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 22 décembre à 9h00, au vendredi 23 janvier à 17h00 inclus, soit durant 33 jours consécutifs. Les permanences ont été tenues aux dates et aux heures précisées dans l'arrêté suscité. Elles se sont déroulées en mairie de Noirmoutier-en-l'Île siège de l'enquête, la salle mise à ma disposition était accessible aux personnes à mobilité réduite. J'ai reçu une seule personne lors de la dernière permanence.

Dans le même temps, le registre d'enquête mis à la disposition du public a enregistré trois contributions, dont une par courriel.

2.3 La mission du commissaire enquêteur

Fournir à Monsieur le président de la Communauté de Communes, des conclusions motivées et un avis sur la mise en compatibilité du PLU de la commune de Noirmoutier-en-l'Île afin de permettre l'urbanisation partielle du secteur des Fontenelles.

3 L'évaluation environnementale du projet

3.1 Avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) et réponse du maître d'ouvrage, la CCIN

La MRAe, dans son avis du 12 décembre 2025, a identifié des enjeux liés à la consommation d'espaces naturels et agricoles, aux zones humides, au paysage et au risque de submersion. Si l'objectif de création de logements en résidences principales et en logement social est jugé pertinent, elle estime que l'évaluation environnementale doit être renforcée, notamment sur la justification de la consommation foncière, la prise en compte des milieux naturels, de l'assainissement, des eaux pluviales et des risques littoraux.

En réponse à cet avis, la CCIN précise que le projet concerne uniquement l'ouverture à l'urbanisation de la zone des Fontenelles pour un programme entièrement dédié au logement locatif social et aux résidences principales. Elle indique que les impacts environnementaux sont limités et encadrés notamment pour les zones humides, que les capacités d'assainissement et de gestion des eaux pluviales sont assurées, et que les constructions sont situées hors des zones de submersion actuellement identifiées dans le PPRL ainsi qu'après la révision de ce document. Plusieurs approfondissements étant renvoyés au futur PLUi.

4 Les avis figurant au dossier

Ces avis ont été émis lors de la réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées du 25 novembre 2025. Ils n'ont fait apparaître aucune opposition de principe au projet ni aucune incompatibilité avec les documents de planification.

La DDTM a attiré l'attention sur la récente jurisprudence du Conseil d'État relative à la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF), invitant à une vigilance sur la qualification de la consommation foncière. Elle a toutefois souligné la densité projetée, supérieure aux objectifs du SCoT, traduisant une gestion économe du foncier, et a pris acte de l'absence d'aléa littoral identifié à ce stade.

Les autres participants ont principalement formulé des observations portant sur la gestion des eaux pluviales, la délimitation et la prise en compte des zones humides, l'insertion paysagère et urbaine du projet, ainsi que l'anticipation des besoins en stationnement et mobilités. Le syndicat mixte du SCoT et le Conseil départemental ont émis des avis favorables, ce dernier sans réserve. Le CAUE a formulé des recommandations qualitatives sur la forme urbaine et l'intégration paysagère.

5 Contributions du public

Trois contributions ont été enregistrées au cours de l'enquête publique.

Un professionnel de l'immobilier s'interroge sur la cohérence de l'ouverture partielle à l'urbanisation d'un secteur classé en zone 2AU, normalement destiné à être aménagé en dernier selon le PLU. Il questionne sur l'équité de traitement entre opérateurs publics et privés. Cette contribution ne manifeste pas d'opposition au projet mais sollicite des précisions sur l'application des règles d'urbanisme.

Une association émet un avis globalement favorable au projet, soulignant plusieurs points positifs : absence de risque de submersion marine (zone blanche du PPRL), vocation sociale du projet, proximité des services favorisant les mobilités douces, suppression d'une activité agricole générant des nuisances, et amélioration paysagère. Elle formule toutefois des réserves concernant le risque d'inondation par ruissellement pluvial, l'artificialisation des sols, la capacité réelle de la zone humide aménagée à gérer des épisodes pluvieux intenses, et l'héritage de pollution des sols agricoles.

Une contribution a été émise par une propriétaire de parcelles classées en zone 2AUh dans un autre secteur de la commune. Cette demande concerne une évolution de zonage non prévue par le projet soumis à enquête et constitue ainsi une requête individuelle hors du périmètre de la présente procédure.

6 Les réponses du maître d'ouvrage au Procès-Verbal de Synthèse

Le 26 janvier 2026, la CCIN a produit un mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse dans lequel j'avais regroupé l'ensemble des questions issues : des avis émis par les personnes publiques associées, de l'avis de l'autorité environnementale, des contributions du public et de mes propres analyses.

Dans ce mémoire, le maître d'ouvrage a répondu exhaustivement à mes questions dans un document bien argumenté de 10 pages.

7 Mes conclusions motivées

Après avoir étudié le dossier d'enquête, visité le site des Fontenelles pour une bonne compréhension du projet, pris en compte les compléments d'informations mis à ma disposition par le maître d'ouvrage, je me suis fait un avis :

7.1 Sur l'information du public

Les mesures de publicité mises en œuvre à travers les annonces légales (*Ouest France et le courrier Vendéen*) ont permis au public d'être correctement informé de l'enquête publique, et de s'exprimer sur la mise en œuvre de ce projet.

L'affichage de l'information sur la tenue de l'enquête était bien identifié sur les panneaux de la mairie de Noirmoutier-en-l'Île et de la CCIN, il était également présent aux abords du site « des Fontenelles ». La bonne tenue de cet affichage a été constatée par mes soins et certifiée par les attestations du maire de Noirmoutier-en-l'Île et du président de la CCIN.

L'avis et le dossier d'enquête publique ont été consultables sur le site internet de la communauté de communes de l'Île de Noirmoutier.

Le public pouvait également consulter le dossier sur support papier et en dématérialisé au siège de l'enquête en mairie de Noirmoutier-en-l'Île.

Les dates et la répartition des permanences, ont été satisfaisantes.

Le dossier était bien présenté, ce qui en rendait la consultation plus aisée pour le public. Ce dossier était complet au regard de la législation en vigueur.

7.2 Sur l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale et la réponse du maître d'ouvrage

La MRAe a identifié les enjeux sur ce site, notamment la réduction d'un espace agricole, la présence d'une zone humide, le risque de submersion. Dans sa réponse la CCIN a clarifié la vocation du projet, reconnu la consommation d'espace agricole et apporté des compléments sur l'assainissement et la gestion des eaux pluviales. Les réponses relatives au risque de submersion se veulent rassurantes, elles s'appuient sur des études du PPRL en cours de révision.

Dans l'ensemble, le mémoire en réponse apporte des clarifications utiles sans lever l'ensemble des interrogations formulées par la MRAe en renvoyant à des démarches ultérieures.

7.3 Sur les avis, la compatibilité aux plans et programmes

Les avis recueillis confirment la compatibilité du projet avec le SCoT, le PLH, le PPRL et ne remettent pas en cause son intérêt général, notamment au regard des objectifs de production de logements permanents.

Les observations formulées relèvent essentiellement de points de vigilance environnementaux et opérationnels. Les réponses apportées sont satisfaisantes à ce stade de la procédure. Il convient de souligner la nécessité d'une attention particulière, lors des phases opérationnelles, à la qualification définitive des zones humides, à la gestion des eaux pluviales et à la prise en compte de la consommation d'ENAF au regard de la jurisprudence récente.

En conséquence, les avis des Personnes Publiques Associées ne font pas obstacle à la poursuite de la procédure.

7.4 Sur les contributions du public

Ces contributions ne manifestent pas d'opposition au projet. Des précisions sont demandées sur le choix du secteur 2AUh, des points positifs sont soulignés notamment la vocation sociale du projet. Les réserves concernent le risque d'inondation pluvial, l'artificialisation des sols et le fonctionnement de la zone humide. Une contribution est hors cadre de cette enquête.

7.5 Sur les réponses du maître d'ouvrage au PV de synthèse

Dans son mémoire en réponse, la CCIN a répondu à toutes mes questions, des réponses concrètes à mes demandes ont été obtenues, sur les points suivants :

- Pour la sobriété foncière et les alternatives, il est rappelé que 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.

- L'engagement de réaliser un programme de logements destiné entièrement à du logement locatif social a été réaffirmé.
- Pour la prise en compte de la zone humide et de la biodiversité, il est rappelé que des études ont permis d'appliquer la démarche ERC pour limiter l'impact du projet sur cette zone, en prévoyant une compensation sur la partie de parcelle évitée. La procédure d'urbanisme a créé une trame protection de la zone humide et un zonage N sur la partie de la parcelle évitée par le projet.
- Les risques littoraux sont pris en compte, la cote de terrain la plus basse du projet se situe au-dessus de la cote de référence de l'aléa du PPRL en cours de révision.
- Le risque d'inondation d'origine pluviale nécessite de mettre en œuvre des travaux comme le curage des réseaux et des fossés. Le schéma directeur impose la gestion des eaux pluviales à la parcelle.
- La capacité de traitement de la station d'épuration de la Salaisière est suffisante pour accueillir les effluents d'EU qui seront générés par le projet.
- La qualité urbaine, la préservation des fonctionnalités de la zone humide et l'insertion paysagère feront l'objet d'une attention particulière dans le permis d'aménager, ce n'est pas traité dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

7.6 Les inconvénients identifiés du projet

- La partie destinée à la desserte du secteur hors urbanisation serait concernée par un aléa de submersion faible à moyen en l'état des études de révision du PPRL.
- Dans le projet d'OAP de la zone 1AUh les attentes ou exigences en matière de sobriété énergétique et de recours aux énergies renouvelables ne sont pas précisées.
- La procédure entraîne une consommation d'ENAF, certes limitée.
- Le projet augmente inévitablement l'artificialisation des sols.

7.7 Les avantages identifiés du projet

- Le projet répond à un besoin en logements permanents pour maintenir une population résidente à l'année et ainsi satisfaire les besoins des actifs de l'île de Noirmoutier afin de limiter les déplacements quotidiens vers le continent.
- Le projet est conforme à l'article L. 151-14-1 du code de l'urbanisme issu de la loi Le Meur qui permet de délimiter des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont exclusivement à usage de résidence principale.
- Le projet s'inscrit également dans le cadre des orientations du SCoT Nord-Ouest Vendéen et du PLH 2022-2027.
- La densité projetée de 38 logements par hectare se situe dans une logique de sobriété foncière bien supérieure aux objectifs du SCoT fixé à 20/25 logements par hectare.
- La proximité des commerces et des zones d'activités favorisera les « déplacements doux ».
- La disparition de l'activité agricole dans un milieu urbanisé sera bénéfique pour les riverains, la pollution par des produits phytosanitaires s'estompera.
- L'absence d'aléa littoral identifié dans le PPRL opposable et en cours de révision pour la partie à urbaniser est à noter, le développement du territoire étant dans plusieurs secteurs contraint avec le risque de submersion maritime.
- Les équipements pour la collecte des eaux usées ont une capacité suffisante pour traiter les effluents nouvellement générés.
- L'impact du projet sur les zones Natura 2000 et les ZNIEFF les plus proches est négligeable.
- La démarche ERC du projet concernant les impacts sur les zones humides est mise en œuvre avec secteur zoné N sur une partie de la parcelle.
- Le risque d'inondation d'origine pluviale réseau est sous contrôle avec des travaux d'entretien réguliers et la réglementation locale qui impose la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

7.8 En conclusion

Malgré les inconvénients mentionnés ci-dessus, le bilan établi entre les éléments positifs et négatifs du projet met en évidence que ses avantages l'emportent sur ses inconvénients.

Cette appréciation est confortée par la visite du site et par les réponses apportées par le maître d'ouvrage, la CCIN, aux questions figurant dans le procès-verbal de synthèse.

Le projet ne compromet ni la protection de l'environnement ni les intérêts publics ou privés, au regard de l'intérêt général qu'il représente.

8 Formalisation de mon avis

En conséquence, j'émet un « **AVIS FAVORABLE** » au projet de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Noirmoutier-en-l'Île afin d'ouvrir à l'urbanisation le secteur 2AUh des Fontenelles.

Fait aux Sables d'Olonne le 3 février 2026

Le Commissaire Enquêteur

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'JY ALBERT', is written over a faint, circular official stamp.

Jean-Yves ALBERT