

**Département de la Vendée**  
**Commune de Noirmoutier en l'Île**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE**  
**PROJET D'ELABORATION**  
**DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Juillet-Août 2007

**RAPPORT**  
**ET**  
**AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE**

<b>Président</b>	<b>Bernard GILBERT</b>
<b>Assesseurs</b>	<b>Jean Yves PERROY</b> <b>Yannick BODIN</b>

# SOMMAIRE

## TITRE I

	<b>Page</b>
<b>A- Déroulement de l'enquête publique.</b>	<b>2</b>
1. <b>Objet de l'enquête.</b>	
2. <b>Bases juridiques de l'enquête .</b>	
3. <b>Composition du dossier d'enquête</b>	
4. <b>Publicité de l'enquête.</b>	
5. <b>Ouverture de l'enquête</b>	
6. <b>Permanences de la commission d'enquête</b>	
7. <b>Clôture de l'enquête.</b>	
<b>B- Présentation et analyse du dossier d'enquête.</b>	<b>7</b>
1 <b>Analyse de la situation - Identification des enjeux.</b>	<b>7</b>
2 <b>Plan d'aménagement et de développement durable</b>	<b>11</b>
3 <b>Disposition du PLU</b>	<b>12</b>
4 <b>Prise en compte du SCOT et du PLH</b>	<b>14</b>
<b>C- Observations du public, Analyse et commentaires</b>	<b>15</b>
1. <b>Observations du public (tableaux)</b>	<b>16</b>

<b>2. Analyse thématique des observations</b>	<b>38</b>
<b>3. Conclusions</b>	<b>47</b>

## **TITRE II**

<b>D- Avis de la Commission d'enquête</b>	<b>49</b>
---	-----------

## **TITRE I**

### **A- Déroulement de l'enquête**

#### **1Objet de l'enquête.**

L'objet de l'enquête publique est le projet d'Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Noirmoutier en l'île en application de l'arrêté municipal **URB 028/07/CS en** date du 30/05/2007.

#### **2- Bases juridiques de l'enquête.**

Les bases juridiques sur lesquelles repose l'enquête publique sont principalement :

Le code de l'urbanisme et plus précisément les articles L121-1 , L 123.10 modifié .

La loi n083.630 du 15 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement

L'arrêté n° **URB 028/07/CS en** date du 30/05/2007.

L'ordonnance en date du 25 avril 2007 du tribunal administratif de Nantes désignant la commission d'enquête.

#### **3.Composition du dossier d'enquête.**

Le dossier d'enquête se compose des documents suivant :

##### **0 Délibérations et arrêtés.**

Ce dossier comprenait également nombre de courriers adressés depuis l'année 2004 à la mairie à la fois par des associations et par des particuliers concernant la constructibilité des terrains pour la plupart et dont certains se sont à nouveau manifestés pendant l'enquête publique.

##### **1- Rapport de présentation (148 pages).**

**2a- Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) – 16 pages**

**2b- Orientations d'aménagement (3 pages, 3 plans)**

**3- Règlement (185 pages)**

**4 Documents graphiques.**

Une carte à l'échelle du 1/5000 de l'ensemble de la commune  
Quatre cartes à l'échelle du 1/2500 se rapportant à l'ensemble de la commune divisée en quatre secteurs.

**5 Annexes.**

Notice de présentation (46 pages)

Servitudes publiques

Annexes sanitaires

Droit de préemption urbain

Plan réseau EDF

Fossés et étiers

Liste des lotissements

**6 Avis des personnes associées et consultées.**

#### **4- Publicité de l'enquête**

La publicité légale a été effectuée par les services de la mairie dans deux journaux quotidiens à lectorat départemental et publiée aux dates suivantes :

**Première publication Ovest France le 15 mai 2007**

**Vendée Matin le 23 mai 2007**

**Deuxième publication Ovest France le 12 juin 2007**

**Vendée Matin le 12 juin 2007**

Le certificat d'affichage signé par Monsieur le maire de Noirmoutier en l'Île est joint en annexe du rapport.

Un affichage de l'avis d'enquête a été maintenu sur le **tableau d'affichage de la mairie et à la mairie annexe de l'Herbaudière** avant et pendant toute la **durée de l'enquête publique**

En plus de la publicité légale plusieurs avis concernant la préparation du PLU et la mise à l'enquête publique ont été mentionnés dans le **bulletin municipal** distribué à l'ensemble de la population de la commune.

La presse régionale a publié le 7 juin 2007 un article annonçant l'ouverture de l'enquête publique. Les bulletins des associations ont publiés des articles concernant le dossier du PLU.

Enfin, la mairie a adressé un courrier mentionnant les permanences du commissaire enquêteur à toutes les personnes ayant demandé des renseignements sur le plan d'occupation des sols depuis la mise à l'étude du PLU

**Il apparaît donc que le public a été correctement informé et a pu faire part de ses observations en toute connaissance de cause.**

## **5- Préparation de l'enquête.**

A la suite de sa désignation par le Président du tribunal administratif de Nantes, la commission d'enquête (commissaire enquêteur suppléant inclus) s'est réunie le 3 mai 2007 avec les services de l'urbanisme de la mairie dans le but de définir conjointement les modalités pratiques de la conduite de l'enquête. Un procès verbal relatif à cette réunion a été établi dont les principales dispositions ont été les suivantes :

### **Objet de la réunion.**

- Préciser le contexte de l'enquête publique.
- Définir les dates de l'enquête et des permanences assurées par les commissaires enquêteurs.
- Répartir les permanences entre les commissaires enquêteurs.
- Proposer une réunion préparatoire à l'enquête avec le bureau d'études.
- Préciser les mesures de publicité de l'enquête.

### **Contexte de l'enquête publique**

Les services de la mairie ont demandé la désignation d'un commissaire enquêteur au tribunal administratif de Nantes au mois de février 2007 avec le souhait que l'enquête puisse se dérouler dans le courant du mois de mai ce qui aurait convenu à la fois à la population résidant en permanence sur l'Île et à la population en résidences secondaires en raison des périodes de congés liées au 1<sup>er</sup> mai, du 8 mai, Ascension et Pentecôte.

Cette période étant désormais trop rapprochée, la commission d'enquête et les responsables de la mairie ont décidé de conduire l'enquête sur une période couvrant une partie du mois de juin plus

favorable à l'accès de la population locale et une partie au mois de juillet favorable à celui de la population en résidences secondaires. Il a été décidé la tenue de permanences principalement à la mairie de Noirmoutier (disponibilité de 2 salles en cas d'afflux et de demande de confidentialité ) et accessoirement à la mairie annexe de l'Herbaudière

### **Réunion avec le bureau d'études.**

Compte tenu de la complexité du dossier il apparut souhaitable qu'une réunion soit organisée par les services de la mairie avec un ou plusieurs responsables qualifiés du bureau d'études qui a établi les documents du dossier du PLU pour le compte de la commune.

Les services de la mairie ont organisé cette réunion le 4 juin , date à laquelle les éléments du dossier d'enquête ont été cotés et paraphés par les commissaires enquêteurs.

### **6- Ouverture de l'enquête.**

Conformément à l'arrêté municipal précédemment cité, l'enquête publique a été **ouverte le lundi 11 juin à 9 heures** par le président de la commission d'enquête.. En dehors des heures de permanence tenues par le commissaire enquêteur, le dossier d'enquête est resté à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête **aux heures habituelles d'ouverture de la mairie.**

### **7- Permanences du commissaire enquêteur.**

En accord avec les services de la municipalité suite à la réunion tenue en mairie de Noirmoutier en l'Ile au cours de laquelle les dossiers ont été remis aux membres de la commission d'enquête, **les permanences** de la commission d'enquête ont été tenues conformément à l'article 3 de l'arrêté précédemment cité aux dates et heures suivantes .:

#### Mairie de Noirmoutier en l'Ile.

Lundi	11 juin	de 9h00 à 12h00..
Samedi	16 juin	de 9h00 à 12h00
Jeudi	21 juin	de 9h00 à 12h00..
Vendredi	29 juin	de 14h00 à 17h00
Mercredi	4 juillet	de 14h00 à 17h00.
Lundi	10 juillet	de 14h00 à 17h00
Lundi	16 juillet	de 14h00 à 17h30

#### Mairie-annexe de l'Herbaudière.

Jeudi	21 juin	de 9h00 à 12h00
Lundi	10 juillet	de 14h00 à 17h00

Le 29 juin en fin de matinée une manifestation pacifique a été organisée par l'association Défense

D'nous Gobets elle a rassemblé environ 150 personnes et s'est conclue par la remise d'une pétition de 183 signataires à la commission d'enquête. Cette manifestation a été relayée par des articles de presse publiés dans les quotidiens régionaux.

## **7- Clôture de l'enquête.**

L'enquête a été **close le 16 juillet à 17 heures 30** à l'issue de la dernière permanence de la commission d'enquête. Les registres d'enquête ont été **clos et signés par les commissaires enquêteurs**, conformément à la procédure prescrite.

Les courriers reçus par la mairie après la clôture de l'enquête dont la date d'expédition (cachet de la poste) étaient antérieur à la date de clôture de l'enquête ont été pris en compte.

La commission a souhaité entendre les services de l'urbanisme de la mairie de Noirmoutier en l'Ile afin de recueillir des éléments d'informations additionnels concernant certains points ou aspects du dossier ayant fait l'objet de remarques du public. Elle a également souhaité entendre à nouveau les représentants de l'association Défense d'Nous Gobets qui avait demandé un entretien privé avec la commission d'enquête. Cette demande n'avait pu être satisfaite en raison de sa notification tardive effectuée par l'intermédiaire des services de la mairie qui n'avaient pas compétence pour fixer la date de cet entretien. La réunion de la commission d'enquête avec les services de la mairie a été conduite le mercredi 1 août, elle a été prolongée par une visite de certains sites. L'entretien avec le président de l'association Défense D'nous Gobets et trois des membres du conseil d'administration de l'association a eu lieu ce même jour dans une salle de la mairie de 14h30 à 16 heures.

## **B- Présentation et analyse du dossier.**

La présentation et l'analyse du dossier est principalement basée sur la notice de présentation du PLU proposée en annexe du dossier (46 pages). Ce document résume et synthétise les principales informations qui sont développées dans le rapport de présentation du PLU, le PADD et le règlement se rapportant à chacune des zones qui sont délimités par les documents graphiques..

A partir de l'identification des enjeux qui sont posés par l'aménagement du territoire de la commune, un Plan d'aménagement durable (PADD) a été formulé auquel se réfèrent les dispositions du PLU concernant plus particulièrement, la définition des zones, leurs règlements et leurs cartographies.

### **1- Analyse de la situation identification des enjeux.**

La décision de procéder à une révision totale du plan d'occupation des sols (POS) pour lui substituer un Plan Local d'Urbanisme prescrit par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (loi SRU décembre 2000) a fait l'objet d'une délibération du Conseil Municipal de la commune de Noirmoutier en l'Ile en date du 7 décembre 2001.

Le POS initial de la commune de Noirmoutier en l'Île approuvé le 25 octobre 1976 a été révisé en 1983, en 1994 et 1996 a fait l'objet d'une annulation par le Tribunal Administratif en juillet 1996 et a fait l'objet d'une modification approuvée en mars 2003.

La situation de la commune telle qu'elle peut être sommairement appréhendée à travers les données figurant dans le document de présentation du PLU présente les principales caractéristiques suivantes :

### **Contexte géographique et institutionnel.**

La commune de Noirmoutier en l'Île regroupe plus de la moitié de la population (permanente ) de l'Île de Noirmoutier et rassemble sur son territoire les principaux équipements et services de ce bassin de vie. Elle a de ce fait vocation à conforter sa position de pôle économique, social et culturel structurant. Elle est le chef lieu du canton qui regroupe les quatre communes de l'île rassemblées dans un Etablissement Public de Coopération Intercommunal formé par la communauté de communes de Noirmoutier. Cet EPCI est compétent en matières de développement économique et touristique, d'assainissement, de collecte et de traitement des déchets urbains, de gestion des marais, de programme d'habitat, d'aménagement de pistes cyclables, ainsi que de la gestion du parc d'activités des Mandeliers, de la maison cantonale de l'emploi etc.

**La commune de Noirmoutier en l'Île est incluse dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'Île de Noirmoutier** délimité par arrêté préfectoral en juillet 2005 et actuellement en cours d'études et de définition.

### **Démographie**

Le vieillissement de la population de l'Île apparaît nettement plus marqué que celui de l'ensemble du département à travers les données statistiques dont la plupart se limitent cependant aux dernières publications officielles de l'INSEE qui datent de 1999. **La diminution du nombre d'actifs vivant sur l'Île**, la diminution des effectifs scolaires et le remplissage des maisons de retraite sont les indicateurs d'une tendance lourde d'un **déclin démographique** qui peut devenir préoccupant.

### **Logement.**

La caractéristique principale du logement est la **prédominance des résidences secondaires** qui représentent le double des résidences principales. Ce chiffre est sous-estimé si l'on tient compte de nombre de résidents non permanents qui sont enregistrés en résidences principales. On note que cette prédominance massive de résidences secondaires est encore plus marquée dans les trois autres communes de l'île où les résidences principales représentent entre 15 et 18 % de l'ensemble.

Le marché immobilier et foncier est dominé par une forte demande de personnes venant de l'extérieur. **Il est difficile aux actifs de l'île de se loger sur place, compte tenu principalement du coût du foncier qui limite l'accession à la propriété**, l'offre de logements ne permet pas de satisfaire la demande exprimée. En raison de la forte attractivité touristique de la commune **plus**

**des deux tiers des résidences principales sont transformées en résidences secondaires à l'occasion de leur revente.**

Les études réalisées en 2005 dans le cadre de l'établissement du deuxième Plan Local d'Urbanisme (PLH) soulignent **l'insuffisance du parc locatif social îlien** incapable de satisfaire les besoins immédiats ressentis par les populations jeunes qui souhaitent se maintenir sur l'île. L'effort de la commune de Noirmoutier pour élargir son offre d'habitations à loyers modérés s'est traduit par une augmentation de plus de 70% au cours des années 1990. **Le PLH préconise un développement encore plus prononcé du parc social public** afin qu'il puisse proposer une offre adaptée aux besoins des ménages, en vue de maintenir les populations locales en place et d'éviter que l'île ne continue de se vider de ses forces vives au profit des résidences secondaires.

**L'activité primaire est un enjeu important pour la commune** en raison de son importance économique et de son impact sur la qualité des paysages et de l'environnement ainsi que sur les équilibres biologiques. L'agriculture occupe 21 % de la superficie communale, elle est dominée par la culture de la pomme de terre primeur. Une partie parfois importante au niveau de quelques exploitations, des terres cultivées est actuellement classée au POS en zones constructibles ce qui fragilise ces exploitations.

Le secteur de l'activité salicole connaît au cours des dix dernières années un regain d'activité et concernait en 2005 environ 120 sauniers

Le port de l'Herbaudière s'est orienté depuis les années 1980 vers la pêche de poissons nobles à forte valeur marchande et compte environ 70 bateaux.

**L'activité touristique bénéficie de la notoriété de l'île de Noirmoutier qui possède de nombreux atouts pour accueillir chaque année plusieurs dizaines de milliers de touristes français ou étrangers.** A partir des données croisées fournies par les estimations du trafic routier, du volume d'eau consommée et des volumes de déchets ménagers produits, on estime que la variation de populations entre l'été et l'hiver est environ de 1 à 5 ce qui correspondrait à une population moyenne d'été de l'île d'environ 50 000 habitants pour 10 000 en hiver. Ces chiffres ne rendent pas compte des variations quotidiennes liées aux visites à la journée ni aux variations occasionnelles liées aux week-end de printemps, aux conditions météorologiques et aux vacances scolaires.

**La commune bénéficie d'une offre d'hébergement conséquente représentant environ 800 lits en une quinzaine d'hôtels** dans le bourg de Noirmoutier, essentiellement dans le secteur du bois de la Chaise et un hôtel à l'Herbaudière. La commune compte 5 campings offrant plus de 1350 emplacements.

## **Les milieux naturels.**

**L'île de Noirmoutier est constituée d'un ensemble de milieux diversifiés de hautes valeurs biologiques.** Les dunes, rochers littoraux, bois de chênes verts et de pins maritimes, marais

salants, prairies humides, vasières littorales sont autant de milieux qui sont répertoriés dans des inventaires scientifiques dont certains font l'objet d'une protection réglementaire sous les rubriques de sites classés et inscrits, de réserve naturelles (Müllemnbourg) et d'espaces naturels sensibles.

## **L' Application de la loi littoral.**

**La commune de Noirmoutier en l'île entre dans le champ d'application de la loi littoral de janvier 1986** (articles L146-1 et suivants du code de l'urbanisme) dont l'objet est de déterminer les conditions des espaces terrestres et maritimes, de renforcer la protection des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques, écologiques, de préserver les sites et les paysages, d'assurer le maintien et le développement des activités économiques liées à la proximité immédiate de l'eau. De nombreux espaces remarquables comme les marais salants, les dunes de Luzeronde, le site de la Blanche, le bois de la Chaise etc. sont concernés par la loi littoral. Deux coupures d'urbanisation sont identifiées dans le dossier départemental d'application de la loi littorale (DDALL) Enfin la totalité de la commune à l'exception des secteurs urbanisés est incluse dans une vaste Zone d'Intérêt Ecologique et Faunistique (ZNIEFF) de type 2, tandis que plusieurs parties de cette zone ont été répertoriées en ZNIEFF de type 1 pour leur intérêt particulier abritant des espèces rares, menacées et protégées.

**La commune de Noirmoutier bénéficie d'un riche patrimoine autant paysager qu'historique.** Les principales entités paysagères identifiées que sont les bourgs et leur extensions, l'entrée de Noirmoutier, les marais, le plateau cultivé, le littoral, les bois et les forêts couvrent la quasi totalité de la commune. Le patrimoine historique de la commune est particulièrement riche et fait l'objet d'une protection spécifique qui se concrétise par la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (ZPPAU) créée par arrêté en date du 25 avril 1994. Cette zone dont la révision prochaine inclura la protection des paysages (ZPPAUP) prévoit que **tous travaux de construction, de démolition, de déboisement, et de modification de l'aspect des immeubles sont soumis à autorisations spéciales lors du dépôt d'une déclaration de travaux, d'un permis de construire ou de démolir.**

## **Identification des enjeux.**

A partir de l'analyse de la situation actuelle et des perspectives de développement de la commune les enjeux et les objectifs qui les sous-tendent ont été identifiés comme suit :

### **Enjeu environnemental.**

**Préserver et mettre en valeur des paysages emblématiques de la commune.**

**Préserver les espaces naturels et dédiés à l'activité primaire (agriculture, saliculture, pêche)**

**Préserver les espaces littoraux sensibles**

**Economiser les espaces.**

**Préserver l'identité de l'île en terme d'architecture**

### **Enjeu démographique.**

**Maintenir la population permanente.**

**Maintenir le volume de population active et faciliter le renouvellement des générations grâce à l'installation de jeunes ménages.**

**Prendre en compte le phénomène de vieillissement de la population.**

### **Enjeu urbanistique.**

**Favoriser le développement du logement permanent, limiter la création de résidences secondaires**

**Assurer la production de logements permanents accessibles.**

**Faciliter le logements des saisonniers en relation avec une économie fondée sur les activités primaires et sur le tourisme.**

### **Enjeu économique.**

**Maintenir et faciliter le développement des activités primaires (agricole, salicole, pêche)**

**Maintenir et développer de l'artisanat.**

**Diversifier et pérenniser les activités économiques dans différents secteurs tels que l'aide à la personne.**

**Rationaliser le développement de l'activité touristique (capacité d'accueil, allongement des saisons, etc.)**

## **2- Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable. (PADD)**

Il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement qui ont guidé l'établissement du PLU .

### **Trois axes orientent la construction du PADD :**

**L'axe environnemental** pour la préservation du capital nature.

**L'axe social** afin de promouvoir la construction de résidences principales qui permettront aux habitants de la commune de vivre dans la commune.

**L'axe économique** pour optimiser l'utilisation de l'espace, pérenniser et de développer des activités économiques, génératrices d'emplois et de revenus.

La protection et la valorisation du patrimoine naturel et paysager, constitue une des principales obligations auxquelles la commune doit répondre. **Dans le cadre du PADD les espaces naturels, agricoles et salicoles ne sont plus considérés comme des réserves foncières potentielles mais comme des espaces ayant vocation à être préservés de toute urbanisation.**

Dans un **contexte de faible disponibilité foncière** la construction des nouvelles résidences principales doit être privilégiée afin de maintenir une population active sur le territoire communal et ralentir un phénomène de vieillissement préoccupant de la population.

Pour cela les **objectifs** poursuivis en matière de logement sont donc :

**Garantir l'accessibilité au logement** par le développement du parc locatif social ainsi que l'accession sociale à la propriété.

**Maîtriser le rythme de production de logements** à travers

**L'organisation de l'offre foncière urbanisable** de résidences principales dans un objectif de mixité sociale.

**Créer des réserves foncières** pour une politique de l'habitat à moyen terme.

**Définir et mettre en œuvre des politiques d'interventions urbaines** (majoration des COS pour les logements à caractère social etc.)

**Rechercher l'économie d'espace des opérations urbaines** en favorisant les critères environnementaux des projets.

Les orientations générales et les éléments d'approche spatiales sont illustrées par une carte qui identifie et positionne sommairement les espaces qui ont fait l'objet d'une étude particulière en raison de leurs spécificités à des titres divers. **Le nombre de ces sites et la diversité de leur nature témoignent de la richesse et de la complexité du PADD.**

### **3-Dispositions du PLU, principales caractéristiques du zonage et règlement par zone.**

**L'objectif du PLU de permettre le logement de 500 habitants permanents supplémentaires au cours des prochaines années nécessite la création d'environ 300 résidences principales nouvelles.**

Afin d'atteindre ces objectifs le projet PLU définit :

**Des secteurs à urbaniser à vocation principale d'habitat répartis de manière équilibrée sur le territoire communal.**

**Six emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements répondant à des objectifs de mixité sociale**

**L'obligation de réaliser dans les programmes de logement d'au moins 500 m<sup>2</sup> de SHOB, 20%, pour les logements sociaux dans les zones UA, UAz UB, UBz , UCz et UCzn .**

**Une majoration de COS de 20% pour les logements à caractère social, dans les zones UA, UAz UB, ,UC, UCz et 1AUh.**

Le zonage du territoire de la commune fait l'objet d'un long développement décrit par le détail dans le règlement du PLU et sous une forme simplifié dans la notice de présentation. Pour

chacune des catégories de zones, le règlement du PLU définit sa vocation, les voiries, les réseaux et stationnement, les implantations et la superficie des terrains s'il y a lieu, ainsi que certaines autres spécifications telles que la densité maximale, la hauteur maximale, les aspects extérieurs et les espaces libres. Pour chaque type de spécification, les modifications apportées par le PLU comparées à celles figurant dans le POS sont précisées et accompagnées de justifications

### **Les zones urbaines à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.**

Ces zones sont classées en UA,UB,UC selon qu'elles appartiennent au centre de l'agglomération, ou aux zones périphériques à vocation d'habitat de type pavillonnaire plus ou moins dense. Ces zones sont réputées constructibles sous certaines conditions décrites dans les règlements propres à chacune d'entre elles.

A l'intérieur de chacune des zones, certains secteurs sont différenciés. Ainsi les zones Uaaz et Uabz tiennent compte des obligations et contraintes qui sont imposées du fait de leur inclusion dans la Zone de Protection des patrimoines architectural et urbain (ZPPAU).

Les modifications communes aux zones urbaines concernent principalement les interdictions de changement de destination des constructions à usage commercial et artisanal incluant les établissements hôteliers. Les résidences hôtelières et résidence de tourisme sont interdites. Les programmes de logement doivent inclure obligatoirement au moins 20% de leur surface exprimée en (SHOB) affectés à la création de logements à caractère social.

**Les justifications de ces mesures sont la maîtrise de la capacité d'accueil touristique** en limitant la création des résidences secondaires, en vue de favoriser la résidence principale et permettre à la population active de se loger sur place, **la volonté de pérenniser les activités commerciales et l'hôtellerie afin de maintenir l'animation des centres bourgs** et préserver la mixité des fonctions dans ces secteurs.

### **Zones urbaines à vocation spécifiques.**

Ces zones sont destinées à faciliter le développement d'activités éducatives (UE), sportives (US) portuaires (UP) ou artisanale (UI). Certaines de ces zones comportent des sous-secteurs lorsqu'elles se situent dans le périmètre de la ZPPAU.

### **Zones d'urbanisation future.**

Les zones **1AU et 2 AU** sont destinées à une **ouverture future à l'urbanisation** dans le court terme pour les zone 1 AU ou le moyen et long terme pour les zones 2 AU. Elles sont destinées à l'habitat ou aux activités artisanales compatibles avec l'habitat ( zone AU*i*). Une zone répertoriée

2AUth a vocation d'accueillir un projet de type thalassothérapie intégrant les contraintes d'écoulement des eaux pluviales du bassin versant sur lequel elle se situe.

**L'ouverture à l'urbanisation des secteurs 2AU est subordonnée à une modification ou une révision du PLU impliquant une enquête publique préalable.**

La principale justification donnée est la priorité donnée à l'habitat dans des secteurs résiduels non bâtis se trouvant en continuité de zone déjà urbanisées selon des schémas cohérents, garantissant un urbanisme de qualité et une réponse en termes de logements permanents. **La définition et la mise en place de ces zones AU apparaissent comme le moyen le plus efficace pour parvenir à une utilisation rationnelle et économe de l'espace urbanisable résiduel.**

### **Zones agricoles et conchyloles.**

La zone A recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, qui doivent être protégées en raison des potentiels agronomiques ou économiques des espaces agricoles et conchyloles qu'ils présentent et de leur intérêt paysager..

Les sous secteurs Aa, Ab, Ap se différencient en fonction de leurs intérêts respectifs pour les fonctions économiques ou paysagères qui vont notamment déterminer les possibilités de recevoir ou non des constructions à usage professionnel.

### **Zones naturelles.**

Les zones naturelles se caractérisent par l'intérêt qu'elles présentent aux plans écologique, paysager, culturel, esthétique qui doivent pouvoir bénéficier au grand nombre. Cette richesse s'accompagne souvent de fragilités qui justifient des protections particulières.

**La protection de ces zones ne les excluent cependant pas de toute activité notamment de loisir ou d'activités économiques agricoles** qui sont compatibles avec leur préservation ou y participe. Leur réglementation doit respecter les dispositions de la loi littoral.

## **4- Prise en compte du SCOT et du PLH**

Le Plan Local de l'Habitat (PLH) et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) constituent des outils de programmation essentiels qui sont en cours d'élaboration au niveau de la communauté de communes.

A partir des documents de travail préparatoires à l'élaboration du PLH et du SCOT qui ont été communiqués à sa demande à la commission d'enquête, il a été possible de juger de la cohérence indispensable entre ces documents et le projet de PLU soumis à l'enquête publique.

Ces deux documents lorsqu'ils auront été finalisés et adoptés permettront de préciser le PLU de la commune de Noirmoutier en l'île dans le contexte de l'ensemble de l'île qui n'apparaît pas toujours dans la documentation du PLU soumise à l'enquête.

**Le PLH prend appui sur un diagnostic de la situation similaire à celui décrit dans le PLU. Les objectifs qu'il affiche pour le moyen et long terme apparaissent consistants avec ceux du PLU.**

**Le SCOT élargit à l'ensemble de l'île une problématique décrite dans le PLU en lui donnant une dimension plus large.**

On rappellera enfin que le PLU et les révisions et modifications qui lui seront apportés devront être soumises pour approbation au SCOT.

## **C- Observations du public Analyse et commentaires-**

L'enquête publique a donné lieu à 157 observations ou remarques dont 124 par courriers et 33 consignées sur les registres d'enquête se répartissant comme suit :

Registre N°1 Mairie de Noirmoutier.

Total 55 dont 37 par courrier et 18 consignées sur le registre.

Registre N° 2 Mairie de Noirmoutier

Total 66 dont 56 par courrier et 10 consignées sur le registre.

Registre N°3 Mairie annexe de l'Herbaudière.

Total 22 dont 19 par courrier et 3 consignées sur le registre

Registre N° 4 Mairie de Noirmoutier.

Total 14 dont 12 par courrier et 2 consignées sur le registre

### **1- Analyse des observations du public.**

Les observations faites par le public, soit au cours d'un entretien avec un des trois commissaires enquêteur au cours d'une permanence, soit par écrit sous la forme d'observations consignées sur les quatre registres d'enquête, soit enfin sous la forme de courriers ou de mémorandums adressés pendant l'enquête à la commission d'enquête, sont rassemblées et résumées dans le tableau ci-après. qui en rend compte très sommairement dans l'ordre chronologique dans lequel elles sont parvenues à la commission d'enquête.

Certaines d'entre elles concernent les mêmes sujets formulés parfois de manières différentes ou ayant fait l'objet de courriers séparés mais identiques Elles apparaissent de ce fait plusieurs fois dans le tableau.

Plusieurs thèmes sont abordés dans de nombreuses remarques. Certaines observations incluant les remarques des personnes publiques ont été analysées spécifiquement.

### **2-Registres N°1 à 4 en Mairie de Noirmoutier Ville et Mairie annexe à l'Herbaudière**

## Registre N°1 Mairie de Noirmoutier en l'Île

Regi/ n°obser v	Auteur	Objet principal de l'observation	Caté- gorie A à H	Commentaires de la commission d'enquête.
R1/1	Michel DEVROC	En désaccord avec le courrier des " amis de l'île de Noirmoutier " figurant dans le dossier " Avis des personnes publiques associées " qui reproche au projet de PLU de défavoriser le développement de l'urbanisation à court terme	G	Pas de commentaire.
R1/2	Anne Marie BONNEAU	Section BD n° 300,319,323 rue des Sableaux. Demande classement en Ucaz2 ( POS) au lieu de 2AUh	B	l'espace constitué par les parcelles de faible largeur, type " ficelle " ne peut être urbanisé sans un aménagement d'ensemble ce qui justifie le classement du périmètre concerné 2AUh. Eventuellement les parcelles situées en bordure d'une voie viabilisée et jouxtant un classement UCaz peuvent être incorporées dans ce même zonage. Ajustement du tracé de la zone 2AUh
R1/3	Claudine BONNEAU	Idem observation 2/1	B	Idem observation 2/1
R1/4	Ind. MIGNAL	Demande pour l'ensemble de la propriété un classement en zone Uca au lieu de 2 AUzh. Avis favorable de Monsieur le Maire dans sa lettre du 1° juin 2007	B	La zone non aedificendi est justifiée car elle fixe un alignement de la voie publique qui permettra un élargissement indispensable pour une bonne desserte de la zone AUH " la petite lande "
R1/5	Monique RIGAL	Section AT n° 1848, 10 rue de la Giraudière. Sollicite la suppression de la zone non aedificendi. Ou tout au moins une modification de cette zone destinée à une palette de retournement pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères..	C	L'étroitesse de la rue de la Giraudière ne permet pas en effet à des camions de manœuvrer facilement. Par suite il faut, soit leur interdire la circulation, soit créer une palette de retournement dont la tracé devra être étudié en fonction des propriétés jouxtant l'emplacement adéquate.

Regi/ n°obser v	Auteur	Objet principal de l'observation	Caté- gorie A à H	Commentaires de la commission d'enquête.
R1/6	Monique RIGAL	Idem n° 5/1	C	Idem observation R 1/5
R1/7	Odette GAUTIERPar E. GODART sa fille	Section ZB n° 151, 152Demande le classement en zone équivalente à la zone UC du POS au lieu de Aa. Monsieur le Maire a reconnu le 27 avril 2007, une erreur.	D	Il semble bien qu'il s'agisse d'une erreur matérielle. Pour ce motif les parcelles ZB n°151 et 152 doivent être mises en zone UC conformément au courrier de la mairie
R1/8	Martine FOUASSON	Section ZD n° 1601°) demande zone Uca en place de Ab2°) demande que dans le REGLEMENT pour la zone Uaz soit précisé explicitement si la construction d'une maison d'habitation individuelle est autorisée .	DH	Il s'agit bien d'une propriété sise dans un secteur qui doit être protégé en raison du potentiel agronomique, par suite le classement en zone Ab doit être maintenu. Les construction d'habitations ne sont pas autorisée en zone agricoles
R1/9	Gilbert COOILLON	Section BN n° 1069, 1073, 1124, 1125.Ces parcelles figurent au P.O.S. en zone UC puis en I NA. Au projet de P.L.U. en zone 2 AU. Conteste ce changement..	B	La parcelle n° 1124 est classée en zone UB, et par suite n'est pas concernée par cette observation. Pour les autres parcelles le classement en 2 AU paraît justifié car il permettra une urbanisation cohérente du lieu dit " Le Champ Marteau " dont de très nombreuses parcelles sont de très faible largeur et de très grande longueur. Pour ces motifs les dispositions du projet de PLU doivent être maintenues
R1/10	Alain HERVE Bernadette JAUMOUILLE	Section ZD n° 259, 319.Demandent le classement en zone UC pour la parcelle n° 319 comme cela est prévu pour la parcelle n° 259,l'ensemble forme une unité foncière.	D	L'intégration de la parcelle ZD n° 319 dans le périmètre de la zone UC,paraît justifié car cette parcelle forme avec la parcelle ZD n°259 une unité foncière.
R1/11	Ind. MIGNAL	Complément a l'observation n° ¼	B	Se reporter à l'avis pour la réclamation R ¼

Regi/ n° obs	Auteur	Objet principal de l'observation	Cat A à H	Commentaires de la commission d'enquête.
R1/12	Jean DURAND	Section BL n° 73. Passe de zone constructible en non constructible, il s'y oppose. Compromis de vente signé en mai 2007. (P.S. il est donc nécessaire pour le C.E. de savoir s'il a été délivré un C.U. positif pour cette parcelle)	BB	Cette parcelle est en zone IAU c'est à dire dans le périmètre d'une zone à urbaniser, donc constructible. Le compromis de vente aurait du tenir compte de l'incertitude relative à l'étude en cours du PLU..
R1/13	Guy Marcel BODIN	Le stationnement de mobil-home en zone N1 n'est pas autorisé. Demande la modification du REGLEMENT pour correspondre à une autorisation des caravanes comme l'autorise son Arrêté Préfectoral du 30/11/1993. (Le mobil-home est-il une caravane ?)	F	Toute la question est de savoir si les accessoires que constituent des roues non fonctionnelles et un attelage d'utilisation non moins fictive font d'un mobile home un véhicule autorisé à se déplacer sur une route dans les mêmes conditions que les caravanes ou les camping cars. Compte tenu de l'expérience malheureuse du camping de la Baie la réglementation du PLU semble justifiée.
R1/14	Gaston BILLON Prés. AFUA de la Chapaude	Demande en accord avec plusieurs propriétaires de l'Association Foncière Urbaine Autorisée de la Chapaude que le périmètre de l'AFUA soit classé en UCA et non en UC. L'UC ne correspond pas au Règlement de l'AFUA.	H	A examiner en fonction des conséquences sur la cohérence du PLU.
R1/15	M.Mme Félix FOUASSON	Section AT n° 34 et BN n° 298. Sont opposés au zonage proposé afin de léguer leur patrimoine à leurs enfants.	B	Cette propriété est classée en zone 2 AU compte tenu du parcellaire en " lanière " de l'ensemble des parcelles de cette zone. Elle sera constructible dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble.
R1/16	Association pour la défense d'nous Gobets263 signatures	Se disent touchés par le P.L.U. et mécontent	A	Voire les commentaires du point A
R1/17	Bernard GODREAU	S'oppose au projet de Parking rue de la Mouraude alors que le Parking de la grande douve est inoccupé.	C	La nécessité de cette aire de stationnement ne paraît pas justifiée (voir point C)

Regi/ n° obs	Auteur	Objet principal de l'observation	Cat A à H	Commentaires de la commission d'enquête.
R1/18	Valérie DAMOUR	N° 32 rue de la Madeleine, le Vieil.En zone ZA au P.O.S. ( sans doute veut-il dire NA ) s'oppose à la modification de zonage. Envisage avec la famille qui possède d'autres parcelles de réaliser un remodelage.	B	Le zonage proposé, à savoir 2AUh permettra de réaliser un aménagement d'ensemble comme le souhaite la requérante dans les mêmes conditions que le classement en NA du POS. Pour ce motif les dispositions du projet de PLU doivent être maintenues.
R1/19	Caroline QUEBAUD	Section AS n° 210 et Section AT n° 30S 'oppose au zonage proposé. Elle nous dit qu'elle n'est pas contre un remodelage ou échange, mais faudrait-il que la municipalité nous tiennent au courant de ces intentions.	A	Un ajustement de la zone 2AU devrait permettre de donner satisfaction à cette demande.
R1/20	Marie Thérèse COUILLON	Idem N° 19/1	A	Idem R 1/19
R1/21	Pascal COUILLON	Idem N° 19/1	A	Idem R 1/19
R1/22	M.Mme HOCQUARD	Section AO n° 1098.Parking de l'Herbaudière, emplacement réservé N° 6. Demandent l'exclusion de cet emplacement.	C	Même avis que pour la réclamation N° 1 / 17La nécessité de cette aire de stationnement ne paraît pas justifié (voir point C)
R1/23	Mauricette EDET	Zone Ap n° 217. lieu dit la Fréchaire Demande que son terrain soit constructible	H	Cette zone constitue une fenêtre d'ouverture sur la zone agricole et constitue une qualité paysagère exceptionnelle à préserver .Qui justifie le classement en zone Ap
R1/24	Denise GENDRON	Zone Ap n° 218. lieu dit la Fréchaire Demande que son terrain soit constructible.	H	Même avis que pour la réclamation N° 1 / 23
R1/25	Claude GAY	Conteste l'ensemble du projet de P.L.U.	A	Pas de commentaires

Regi/ n° obs	Auteur	Objet principal de l'observation	Cat A à H	Commentaires de la commission d'enquête.
R1/26	Patrick GIRAUDET	Souhaite que le projet de PLU aide le développement économique de l'Île aussi bien annuel que saisonnier	A	Pas de commentaires .
R1/27	SARL NAUTIQUE 85 M. BERNARD	Terrain devenant inconstructible en raison d'un cône de vue sur les marais. Par suite impossibilité de développement de l'entreprise et de création d'emplois Demande une révision du projet de P.L.U.	C et F	L'architecte des Bâtiments de France a donné un avis négatif au projet d'agrandissement. situé en ZPPAU.Cet avis est en général sans appel
R1/28	Dominique GOURAUD	1°) Section BI n° 886. rue de la Fontaine Emplacement réservé N° 68 ; opposition à ce projet .Demande de revenir aux dispositions du P.O.S. ou à sa proposition. (Plan B)2°) Section BC n° 178.Parcelle située en zone II NA du P.O.S., classée en zone AP, coupure d'urbanisation au P.L.U. S'oppose à ce classement non justifié.	C	1°) Compte tenu de la densité du bâti dense existant il apparaît opportun de prévoir un espace pour le stationnement dans ce secteur. Pour ce motif l'emplacement réservé N° 68 doit être maintenu, une adaptation du périmètre devra être étudiée en fonction du bâti existant sur cette propriété. Les coupures de d'urbanisation sont imposées réglementairement et ne peuvent être transgresser par le PLU2°) La photo J annexée à la lettre du requérant montre bien l'intérêt des vues sur le Bois de la Chaise.
R1/29	Jean-François POMMIER	1°) Concerne la partie située au Nord du chemin d'accès à la zone du Clouq du Vieil, lots 1910, 1785 et 1787 au 12 bis rue des Chevrettes.Demande le maintien en zone UCa et non 1 AUh, parcelle déjà construite.2°) Constate de nombreuses erreurs dans le dossier de présentation de la zone 1 AUh. à savoir :- les implantations de bâtiments sur leur terrain ont été sur densifiées.- le chemin d'accès à la zone est mal positionné.-Il n'y a aucun arbre existant à ce jour au nord de la zone. - La place espace public de quartier représentée au nord de la zone ne débouche sur aucune voie de desserte.	B	1°) Il semble que les parcelles objet de la demande ont fait l'objet d'une délivrance de permis de construire le 13 mai 2004, la déclaration d'achèvement des travaux faite le 10 février 2006. C'est donc bien qu'il a été considéré que la viabilité assurant la desserte par les V.R.D. était suffisante et la réalisation non contesté à ce jour .Pour ces motifs les parcelles section AT n° 1785, 1787 et 1910 devraient être classées en zone UC, comme la parcelle riveraine n° 1781.La documentation cartographique à vérifier.

Regi/ n° obs	Auteur	Objet principal de l'observation	Cat A à H	Commentaires de la commission d'enquête.
R1/30	Lise et Claude MARQUINE	Section BO n° 43, 44 et 45.1°) Conteste le zonage en zone agricole.2°) Conteste la valeur d'estimation des Domaines.	D	1°) Il s'agit bien d'un terrain agricole même s'il supporte un bâtiment à usage de garage. Pour ce motif les dispositions du PLU doivent être maintenues.2°) Les estimations des Domaines n'entrent pas dans la compétence de la commission d'enquête.
R1/31	M.Mme BLONDEAU	Conteste l'emplacement réservé N° 7	C	Il s'agit d'une sur largeur à l'entrée d'une voie en impasse, ce qui n'apportera rien au problème du stationnement à l'Herbaudière.
R1/32	S.C.F. MIRABEL Bruno PETIT	Section AM n° 713 et 714. Conteste la zone littorale inconstructible.	D	La loi littoral, régie par l'article L 146.6 du Code de l'urbanisme doit s'appliquer sur ces parcelles formant un espace proche du rivage où l'extension de l'urbanisation doit être limitée sans que la distance par rapport au rivage de la mer soit un argument, car comme l'a dit le Commissaire du Gouvernement dans l'arrêt du Conseil d'Etat " BARRIERE " du 3 mai 2004 " se limiter au seul critère de distance reviendrait à perdre de vue l'objectif du législateur qui était de limiter l'urbanisation en front de mer ou venant boucher toute perspective sur la mer... " Pour ces motifs les dispositions du PLU doivent être maintenues.
R1/33	Claude VRIGNAUD	Section BD n° 9 à 13. rue des Sableaux Prévus en 2 AUh au PLU, demande le maintien en UC, comme au P.O.S.	B	Il s'agit d'une unité foncière ayant une façade d'une trentaine de mètres sur la rue des Sableaux.. Cette unité foncière jouxte au couchant une zone UC et est desservie par tous les réseaux elle doit être classée également en zone UC pour les mêmes raisons invoquées à l'avis de l'observation R1/2 Pour ces motifs un ajustement du tracé de la zone 2AUh devrait permettre de classer les parcelles BD n) 9, 10, 11, 12 et 13 en zone UC.

Regi/ n° obs	Auteur	Objet principal de l'observation	Cat A à H	Commentaires de la commission d'enquête.
R1/34	Adeline BERNARD Elisabeth HUSSON	Section BM n° 298 et 1107. Demandent le classement en zone UAaz de la parcelle n° 1107. Lettre de Monsieur le Maire en date du 3 avril 2007.	D	Les parcelles BM n° 298 et 1107 constitue une unité foncière. La parcelle n° 298 à l'angle de la rue du Grand Four et de l'impasse des Mouettes est classée en UAaz. La parcelle attenante n° 1107 est classée en 1Auhz, ce qui ne permet une extension de la partie construite envisagé pour y installer un cabinet de kinésithérapie et ostéopathie. L'incorporation de la parcelle n° 1107 à la zone UAaz permettra cette construction ce qui n'aura pas d'incidence néfaste pour la zone 1AUhz voisine. Pour ces motifs la parcelle section BM n° 1107 doit être classée en zone UAaz.
R1/35	Comité Régie d'Entreprise de la RATP	Centre de vacances adultes des Sableaux. Conteste la Réglementation du P.L.U.	A	Il s'agit d'une propriété classée en zone NI réservé au camping caravanage et aux équipements liés et nécessaires à leur fonctionnement. Il n'apparaît pas souhaitable compte tenu de la richesse naturelle de cette zone et de son environnement, qu'il convient de protéger, d'ouvrir ce secteur à une urbanisation. Pour ce motif les dispositions du projet de PLU pour cette zone devraient être maintenues.
R1/36	Association de protection du Bois de la Chaise Président M. Guy GESLAIN	Plusieurs demandes concernant le Règlement de cette zone et demande de maintien de la coupure d'urbanisation pour la zone dite de la Barbarian.	H	Le Bois de la Chaise est classé en zone UCnz qui correspond à la zone de protection du site du Bois de la Chaise, à très faible densité de constructions, ou le végétal prédomine. Le Chapitre 7 du Règlement définit clairement les conditions d'occupation du sol. Pour ces motifs, les dispositions du Règlement du PLU doivent être maintenue.
R1/37	Michel BONNICHON	Section BO n° 74 et 53. rue de la Chaufferie Terrain entouré de murs en pierre de 2 mètres de hauteur. Contre la réserve foncière, demande un classement en zone constructible.	B	Il s'agit d'une unité foncière, clos de murs desservie par tous les réseaux rue de la Chaufferie. Son classement en zone constructible est donc justifié. Pour ce motif les parcelles section BO n° 74 et 53 doivent être classées en zone UC.

Regi/ n° obs	Auteur	Objet principal de l'observation	Cat A à H	Commentaires de la commission d'enquête.
R1/38	Bernard BOULAIS	Section AN n° 203 et 204. Contre l'emplacement réservé N° 6 particulièrement pour des questions de sécurité et pour la protection des propriétés privées. Conteste l'utilité publique.	C	Mêmes motifs que pour la réclamation N° R 1/31 Pour ces motifs l'emplacement Réservé N° 6 doit être supprimé.
R1/39	Charles THIBAUD	Section ZD n° 473. Demande le classement en zone UC et non Aa.	D	Le fait d'être située en limite d'une zone constructible ne justifie pas un droit à construire. Il faut bien une frontière entre les zones à urbaniser et celles de culture. Pour ce motif le classement en zone Aa doit être maintenu.
R1/40	Maryse GENDRE	Section ZD n° 474 Idem observation 1/39	D	Même réponse à cette demande que celle faite à la réclamation R 1/39. Pour ce motif le classement en zone Aa doit être maintenu.
R1/41	O.N.F.	Copie d'une lettre adressée à la DDE 85 / SUA It s'agit de la réponse à la demande pour AVIS en date du 14 février 2007.	F	Le Règlement du PLU au Chapitre V, Section 1 article 2.9 définit clairement les conditions d'occupations et d'utilisations du sol soumises à des conditions particulières. L'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme pris pour son application de la loi littoral s'impose pour les terrains classés en zone Ndsz.. L'antériorité de la réalisation d'un camping ne dispense pas son gestionnaire, fût-il l'Office National des Forêts, du respect de la réglementation. Pour ces motifs les dispositions du PLU doivent être maintenues.
R1/42	Philippe BOSSONNEP. D.G. Huttoptia	Idem observation 41/1	F	Réponse identique à la réclamation R 1/41
R1/43	Indiv MIGNAL	c.f. observations 4 et 11		Il s'agit d'un complément aux observations R ¼ et R 1/11 Se reporter aux avis concernant ces observations.
R1/44	Patrice GALLAIS	Contre les projets de parkings et les logements sociaux.	A	Pas de commentaire.
R1/45	Michel DELAHAYE	Section BD n° 438, impasse de la Maison Blanche. Demande un classement correspondant au UCA du P.O.S.	D	Compte tenu de son environnement cette parcelle doit être maintenue dans le zonage prévu au PLU.

Regi/ n° obs	Auteur	Objet principal de l'observation	Cat A à H	Commentaires de la commission d'enquête.
R1/46	Monsieur le Maire de NOIRMOUTI ER en l'Île	Lettres adressées à Monsieur Gilbert COUILLON Président de l'association pour la Défense d'Nous Gobets.	A	Demande de rencontre avec la commission d'enquête.
R1/47	Michel BUGEM ( ?)	Contre l'emplacement réservé pour parking rue de la Mourande.	C	Mêmes motifs et même commentaire que pour l'observation R 1/17.
R1/48	Xavier MASICE	Section BH n° 332. 25, rue du Moulin Rambaud demande que ce terrain entouré de murs soit classé en zone UC et non en 1 AUHz.	B	La parcelle BH n° 332 fait partie d'une unité foncière construite (parcelle BH n° 28) et jouxte d'autres parcelles construites, son classement en zone UC est par suite pleinement justifié. Pour ces motifs un ajustement du tracé de la zone AUHz devrait permettre de classer la parcelle BH n° 332 en zone UC.
R1/49	Jacques BODIN	Section BP n°337Demande le classement en zone constructible.	D	La parcelle section BP n° 337 est prévu en zone Nds, le requérant demande un classement en zone UC. Cette parcelle n'a pas un accès suffisant, par droit de passage, à la route de l'Herbaudière, compte tenu des construction édifiées sur la propriété d'origine. Pour ces motifs, le classement en zone Nds doit être maintenu.
R1/50	Mme Jean MASSONNE AU	Section AS n° 453 et 498.Demande que cette propriété soit mise en zone constructible et non en " Zone réservée "	C	Compte tenu de la situation géographique et de la desserte par les réseaux, les parcelles section AS n° 453 et 498 peuvent être classée en zone UC .
R1/51	Gaëtan GENDRON	Demande qu'en zone Aa les agrandissements de maison d'habitation soient possible et que les box pour chevaux ou tout autre animaux puissent se construire.	H	Une stricte protection des zones agricoles contre la pression foncière implique une stricte observation des règlements. Les extensions mesurées de maisons individuelles dans la mesure où elles ne constituent pas une nouvelle habitation ne sont généralement pas considérées comme des constructions nouvelles. Les box pour chevaux sont autorisés dans d'autres zones
R1/52	Lucie GOUPIL et Martine ALLAIS-GOUPIL	Opposition au projet de P.L.U.	A	Pas de commentaire de la Commission d'enquête.

Regi/ n° obs	Auteur	Objet principal de l'observation	Cat A à H	Commentaires de la commission d'enquête.
R1/53	Aline BUGEON	Section AT n° 28.Semble vouloir un zonage 1 Auh et non 2 AUh	B	La parcelle section AT n° 28 a une superficie de 3 ares 80, elle ne peut être urbanisée que par la réalisation d'une opération d'ensemble couvrant la zone intéressée. Le classement prévu en zone 2 AUh permettra se type d'aménagement en particulier par une opération de ZAC.
R1/54	Patricia MANDIN-COULON	Section BO n° 533.Demande classement en zone Uaz comme les parcelles situées au bord de cette rue.	B	Cette parcelle figure au P.O.S. en zone 1 NA. Le classement en 2 AU permettra un aménagement cohérent d'ensemble de cette zone en particulier par la création d'une AFU ou d'une ZAC. Pour ce motif les dispositions du projet de PLU concernant la parcelle section BO n° 533, classement en zone 2 AU, doivent être maintenue.
R1/55	Francette RENAUD	Section ZD n° 33.Demande un classement UC comme les parcelles situées de l'autre côté de la rue.	B	Cette parcelle figure au POS en zone 1 NA. Le classement en 2 AU permettra un aménagement cohérent d'ensemble de cette zone en particulier par la création d'une AFU ou d'une ZAC. Pour ce motif le classement en zone 2 AU de la parcelle section ZD n° 33 doit être maintenu.

## Registre 2 Mairie de Noirmoutier

Regi/ n° obs	Auteur	Objet principal de l'observation	Cat A à H	Commentaires de la commission d'enquête.
R2/1	M Mme Charles Mandin courrier	Parcelle BO 533 Basse rue parcelle ZD 33 Les Fontnelles demandent à revenir en 1 AU ou plus	B	Pour la Commune ce zonage est une garantie de participation des propriétaires aux aménagements
R2/2	Mr Pauvert André courrier	Parcelle non désignée actuellement en terrain de culture .	H	Zone agricole protégée
R2/3	M Tanguy et Poujol registre	Parcelle mise en 2AUH rue de la Chapelle .Souhait de redevenir constructible.	BouD	Projet d'ensemble justifié
R2/4	Mme Mandin Nicole courrier	Parcelle BO 530-Echange en cours avec la Mairie	C ou D	Voir R2/1

Regi/ n° obs	Auteur	Objet principal de l'observation	Cat A à H	Commentaires de la commission d'enquête.
R2/5	Mr Mme Bouffard courrier	Parcelle AR 175 mise en boisement à protéger. Elle était avant constructible	D	Fait partie du bois de la Blanche. Protection justifiée, enclave du fait du propriétaire
R2/6	Mr David Corti courrier	Parcelles à la Madeleine en secteur UCA, UCAz <sup>2</sup> et 2AUh	D	Constructibles sous conditions très strictes et justifiées
R2/7	Consorts Martineau courrier	Lieu dit St Jean. Secteur enclavé dans une zone constructible mais mise en Ap	D	Parcelles en lanières et vues à protéger Zonage en Ap paraît justifié
R2/8	Mr Mme Hervy serge. Courrier	Section BN 58ajustement de zone	D	Le tracé de la zone sera réexaminé
R2/9 à R2/14 voir R1	Divers propriétaires qui sont déjà consignés dans le registre 1	Voir les demandes n°2 à 9 du registre n°1	X	Repris dans R1
R2/15	Mr Paintendre courrier	Problème technique de busage	H	Hors sujet PLU
R2/16	Mme Jean Massonneau courrier	À rechercher l'emplacement. Peut-être dans l'emplacement réservé 79 rue du grand four pour logement social. Demande de réintégration en zone UB ou UC?	C	Ce serait des parcelles en long nécessitant un aménagement d'ensemble. A revoir plus en détail
R2/17	Mr Gadais Joseph -courrier	Emplacement réservé n°6	C	N'est pas nécessaire
R2/18	Mme Bernier ? courrier	Demande le reclassement de A en U	D	Impossible au milieu de la zone agricole
R2/19	Mme Marie-Laure Lepautremat Registre	Question sur autorisation est elle nécessaire pour panneaux solaire	H	Voir le règlement de la zone considérée
R2/20	Mr Gendron Clovis courrier	Refus de la zone 2AU	B	Projet d'ensemble nécessaire
R2/20	Mr Gendron Clovis courrier	Refus de la zone 2AU	B	Projet d'ensemble nécessaire
R2/21	Mr Jean Michel Bonneau courrier	Terrain proche de la mer	H	Hauteur limitée ou loi littoral? Voir en mairie

Regi/ n° obs	Auteur	Objet principal de l'observation	Cat A à H	Commentaires de la commission d'enquête.
R2/22	Mr Pierre Wattercamp rapport et photo et registre	Hôtel Fleur de sel. Demande des possibilités d'extension qui sont impossibles dans le zonage actuel	F	Examen des articles du règlement qui pourraient être aménagés pour permettre l'extension .
R2/23	Bourdonnat et Bellet-courriers	Abandon du règlement du lotissement d'origine.	D	Ce lotissement ne figure pas sur la liste de ceux dont le maintien des règles a été demandé.
R2/24	Mr Mme Blondeau courrier-plan	Opposition à l'emplacement réservé n°6	C	Cet emplacement réservé ne semble pas suffisamment justifié
R2/25	Mr Michaud registre	Demande de remise en agricole d'une parcelle mise en terrain réservé n°79	E	Emplacement réservé pour logement
R2/26	Mr Jean Pierre Morineau-Registre	Conteste la zone sans précisions ?	H	À rapprocher des demandes N' Gobets
R2/27	Comité des Pêches-registre	Demande que le Port de Plaisance ne gêne pas le port de pêche	C et F	La protection des activités portuaires est affichée dans le PLU
R2/28	Mme Gallois courrier	Modification du tracé de la piste cyclable au Vieil	H	À voir mais difficile à concilier avec la sécurité
R2/29	Syndicat des sauniers-courrier	Préservations spécifiques à définir	H	La protection des activités salicoles est prise en compte dans le PLU
R2/30	Mme Maryvonne Guérin-courrier	Rapport sur divers points du projet et les emplacements réservés.	H	À examiner dans le détail des zones
R2/31	M Mme Couton Paul-courrier	Opposition au déclassement de leur terrain de 1NA en 2 AU	B	Le passage de INA à 2AU ne constitue pas un déclassement les deux zones nécessitent des aménagements et des remodelage préalable à toute ouverture à l'urbanisation
R2/32	Mr Balat André Courrier	Opposition à l'emplacement réservé 44 pour palette	C	La justification de cet emplacement réservé sera revue

Regi/ n° obs	Auteur	Objet principal de l'observation	Cat A à H	Commentaires de la commission d'enquête.
R2/33	Mr Beaupere registre	Question sur autorisation de retour en habitation pour un hôtel	H	Le changement de destination risque de se traduire à terme par la disparition de toutes les activités artisanales, commerciales et de service. Des cas particuliers où le changement de destination se ferait au bénéfice d'une activité commerciale devrait pouvoir être envisagés
R2/34	CCJA jeunes agriculteurs Courrier	Possibilité d'aménagement de logements en zone Ap	E	Impossible au risque de les voir ensuite vendus à des non-exploitants.
R2/35	Mme Duranteau registre	Espace réservé 44-opposition-voir aussi la réclamation R2/37- autre question sur changement de destination interdite pour les commerces qui cessent leurs activités	C et H	Le changement de destination risque de se traduire à terme par la disparition de toutes les activités artisanales, commerciales et de service
R2/36	APTNCIN Courrier	Synthèse générale sur tous sujets	H	
R2/37	Mr Pot courrier	Emplacement n°44- voir R2/35	C	La justification de cet emplacement réservé sera revue .
R2/38	Mme Martineau Courrier	Parcelles ZB 214-215 la Tabarrièredemande à rentrer en UC limitrophe	D	Impossible de réduire la zone A
R2/39	Mme PERE Marcelle Registre	Parcelles à rechercherdemande à être constructible	A	Impossible en zone A que l'on ne peut réduire
R2/40	Mr Martineau Rapport	Rapport sur l'infaisabilité de la Thalasso aux patouillards	F	Même remarque que pour R2/57
R2/41	Mr Rousseau Courrier	Opposition totale au PLU	A	Termes excessifs sans argumentation précise
R2/42	Mr Pauvert Registre	Mr Pauvert se plaint du resserrement des zones A	E	Des plaintes contraires existent.
R2/43	Mme Pontoizeau Françoise Courrier	Demande de remise en UC d'une parcelle passée en 2AU contigu à UC	D	Projet d'ensemble justifié

Regi/ n° obs	Auteur	Objet principal de l'observation	Cat A à H	Commentaires de la commission d'enquête.
R2/44	Mme Perrodeau Michel Courrier	Idem précédente et même famille	D	Projet d'ensemble justifié
R2/45	Mme Perrodeau et enfants Courrier	Idem précédente et même famille	D	Nécessité d'un projet d'ensemble
R2/46	Mmes Goupil Allais- courrier	Parcelle 103 La linière à l'herbaudière-opposition au 2AUh	B	Nécessité d'un aménagement d'ensemble pour les accès et réseaux. 2AUh justifié
R2/47 Voir aussi R2/58	Mme Bounine-Cabalé-courrier	Parcelle AS 99-406,37 rue de la Madeleine-mettre les deux dans la même zone Uc	D	Peut être en partie mais sans bloquer l'aménagement de la zone 2AUh
R2/48	Syndicat agricole	Réflexion sur tous secteurs A et demande de réunion	E	Pris en compte dans les observations de la Chambre d'Agriculture
R2/49	Mme Soupault Courrier	Emplacements réservés 20 et 22	C	En zone naturelle réserve pour parking.
R2/50	Famille Gallais Soupault Courrier	Terrain en Ap en bordure UC. Voir ancien Pos et répondre	D	Terrains réservés à l'agriculture et activités
R2/51	Mr Bugeon Gaston Courrier	Les Longères BC-165 conteste la mise en Ap de sa parcelle actuellement en 2Na (planche 4)	D	Parcelles en long et dégagement de vue sur le bois de la chaise
R2/52	M Mme Thibaud Gérard courrier	Parcelles 111-113 BD derrière les sableaux en 2AUH demandent à rester en U (planche 4)	B	Le tracé définitif des zones 2AU doit être revu.
R2/53	Mme Godreau-courrier	Espace réservé n°6	C	Cet espace réservé n'apparaît pas justifié
R2/54 R2/55	Chambre de commerce et Industrie Vendée-courrier	Demande de précisions à insérer dans le règlement	F	Voir analyse et commentaires ci-après
R2/56	Mr Alain Besson-courrier	Opposition à l'espace réservé n°6 à rapproché du courrier 53	C	Cet espace réservé n'apparaît pas justifié

Regi/ n° obs	Auteur	Objet principal de l'observation	Cat A à H	Commentaires de la commission d'enquête.
R2/57	Cabinet Caradeux rapport	Rapport multisujets et sur légalité de la zone 2AUth(thalasso)à analyser dans réserves ou recommandations	F	L'argumentation du cabinet Caradeux n'est pas convaincante. Le classement en zone 2AU paraît justifié. Le type d'activité conféré à la zone est peut- être trop restrictif mais la nécessité d'un aménagement concerté prenant en charge les contraintes de cette zone en terme d'écoulement des eaux apparaît justifiée.(cfR3/22)
R2/58	Bounine Cabalé Courrier	Double emploi avec R2/47	D	Voir R2/47
R2/59	Mr Demoulé Michel – courrier	Espace réservé n°6. A rapproché avec R2/16 et R2/17	C	Cet espace réservé n'apparaît pas justifié
R2/60	Mme Pascale Chantrel- courrier	Opposition aux zones 1AU <sub>i</sub> et 2 Aui <sub>a</sub> à la Basse Salaisière	B	Cette zone artisanale est prévue par le POS
R2/61	Denis Chantrel courrier	Idem R60/2	B	Cette zone artisanale est prévue par le POS
R2/62	Mr Mme ADRIEN Robert- courrier	Ajustement de zonage pour transformer en habitation un bâtiment professionnel	D	Un ajustement du tracé de la zone UC Permettra la transformation souhaitée.
R2/63	Mme Catherine Damour courrier	Demande le reclassement en zone constructible de sa parcelle BD 112 (secteur St Jean) voir le POS actuel. Une autre en 2NA est devenue 2AUH	D	Ce secteur est rempli de parcelles étroites et en long et on doit réserver une vue sur le Bois
R2/64	Mr Maurice Loiseau courrier	Voir planche 1 Herbaudière. Un terrain en bordure de voie mis en 2AUH alors que UC en face. AO 610	D	Un accès pour la zone arrière pourrait être en 2AUh, et le reste de la parcelle en UB
R2/66	Dominique Chantrel Courrier	Même réclamation que R60/2 et 61 plus haut	B	Cette zone artisanale est prévue par le POS
R2/67	M Lemoing Courrier	Retrouver la parcelle sur les plans avant de répondre.	H	

Regi/ n° obs	Auteur	Objet principal de l'observation	Cat A à H	Commentaires de la commission d'enquête.
R2/68	Mme Anne Le Movellic Courrier	Idem R66/2, R60/2 et R61	B	
R2/69	Mme Anne Marie Kadem courrier	Considérations générales et souhait de limiter les parkings et laisser les Noirmoutrins construire pour leurs enfants	H	à étudier
R2/70	Conseil Général Courriers	Réflexions sur les zones portuaires taux d'emprise et divers	F	Pris en compte dans le règlement
R2/71	Mr Gauvrit Claude registre	Satisfaction pour une part sur la zone Nhz et sur la volonté de limiter la construction et demande d'harmonisation des constructions dans leur aspect et les tons	H	Les règlements de construction apparaissent suffisamment contraignant
R2/72	Mr Antoine Neau pour les propriétaires exploitants agricoles	Diverses remarques concernant Les Patouillards le moulin du Pinaireau le Marais rouge	H	Voir les observations de la chambre d'agriculture concernant la profession agricole. La fonction hydrologique de la zone des Pré Patouillards doit être sauvegardée

### *Registre N° 3 mairie annexe de l'Herbaudière*

Regi/ n° obs	Auteur	Objet principal de l'observation	Cat A à H	Commentaires de la commission d'enquête.
R3/1	Famille Gallois Soupault (Rq registre)	Demande la constructibilité du terrain N° 213 La Tabarière	D	Classé en zone agricole non constructible
R3/2	Mme J Nadeau Biscarosse	Demande ZB 213-214 et 215 en zone constructible	D	Classé en zone agricole non constructible
R3/3	Famille Gallois Soupault (Courrier)	Demande la constructibilité du terrain N° 213 La Tabarière	D	Classé en zone agricole non constructible
R3/4	M et Mme Bugeon Michel Herbaudière	S'oppose à l'emplacement réservé N°6 Aire de stationnement en centre ville de l'Herbaudière	C	La suppression de l'emplacement réservé N°6 est demandée
R 3/5	Friou René L'Herbaudière registre	S'oppose au droit de passage sur la parcelle AO 168	C	Vérifier si ce passage est encor justifié si le parking N°6 est supprimé

Regi/ n° obs	Auteur	Objet principal de l'observation	Cat A à H	Commentaires de la commission d'enquête.
R3/6	Friou René L'Herbaudière courrier	S'oppose au droit de passage sur la parcelle AO 168	C	Vérifier si ce passage est encor justifié si le parking N°6 est supprimé
R3/7	Yves et Jeannine Donnart	S'oppose à l'emplacement réservé N°6 Aire de stationnement en centre ville de l'Herbaudière	C	La suppression d l'emplacement réservé N°6 est demandée
R3/8	Famille Kadem Herbaudière	Terrain section AP N°16P opposition à une descente à la mer à la Linière	C	La descente à la mer paraît justifiée et ne semble pas dévaloriser le reste du terrain.
R3/9	Famille Fréchais - Soupault – Boidron Herbaudière	S'oppose à l'emplacement réservé N°6 Aire de stationnement en centre ville de l'Herbaudière.	C	La suppression de l'emplacement réservé N°6 est demandée
R3/10	Caillaud Yves Noirmoutier	Parcelle BC 170 secteur des Longères aux Sableaux s'oppose au déclassement de 2NA en Ap pour cause de coupure d'urbanisme et N° 296 secteur de Champ Marteau de 1NA en 2 AU. N° ZD 170 secteur du Pré Genot demande de classement en zone constructible. Perte de valeur des terrains. Demande de liberté foncière	B	La coupure d'urbanisme est imposée et paraît justifiée et entraîne le classement en Ap. Les zones 2AU restent des zones constructibles dans le cadre d'un aménagement global comme les zones INA du POS
R3/11	M et Mme Christian BY Noimoutier en l'Ile	Dossier de demande de classement en zone agricole.	E	Dossier complexe avec action en justice en cours. Pas de commentaire de la commission
R3/12	Jolly Gérard Vitry s/Seine et l' Herbaudière	S'oppose à l'emplacement réservé N°6 Aire de stationnement en centre ville de l'Herbaudière.	C	La suppression de l'emplacement réservé N°6 est demandée
R3/13	Chaumard Marie Paule Charenton et l' Herbaudière	S'oppose à l'emplacement réservé N°6 Aire de stationnement en centre ville de l'Herbaudière.	C	La suppression de l'emplacement réservé N°6 est demandée
R3/14	Gréchais Alice	Il se vend suffisamment pour que la commune puisse acquérir. Pour les gens du pays et non pour des étrangers qui mangent notre pain.	A	Pas de commentaire

Regi/ n° obs	Auteur	Objet principal de l'observation	Cat A à H	Commentaires de la commission d'enquête.
R3/15	Boussard Antoine	Dans 5 ans la commune de Noirmoutier comprendra plus de 2/3 de résidences secondaires pour 1/3 de résidences principales. Ce déséquilibre ne pourra que se poursuivre si aucune contrainte administrative ou intervention efficace n'est mise en place. Certaines priorités attachées au PLU et à la politique foncière et immobilière de la municipalité relèvent de l'utopie. Propose de définir des règles permettant d'agir sur les non-résidents pour redresser ou au pire maintenir la répartition actuelle. La commune dispose d'une réserve foncière de 70 555 m2 suffisante pour faire du logement social. Remarques concernant la ZAC dont le projet a été abandonné.	A	Pas de commentaire
R3/16	M et Mme Legeron Pierre Noirmoutier en l'Ile	Propriétaires des parcelles BN 52,53,755,758,761, et 764 .Demande que les parcelles 755 et 764 classées en 2Auh soient rattachées à la zone UC avec le reste de la propriété .Accepte le classement de la parcelle 765 à usage de passage en 2AU h.	D	Ajustement du tracé de la zone 2AUh à examiner par la commission d'urbanisme.
R3/17	Croizard Laurent	Propriétaire de la parcelle 482 au lieu dit Petite Roche demande le classement en zone Uc comme les parcelles avoisinantes	D	Grande parcelle classée en zone agricole Ap non constructible. Zone agricole.
R3/18	Gautier Fernand Noirmoutier	Propriétaire d'une parcelle BO32 55ares72 classée en zone Auhz demande le classement en zone UC	D	Le classement eb Auhz paraît justifié
R3/19	Raimondeau- Caillon Andrée Noirmoutier	Propriétaire des parcelles 1069,1973,1124,1125 section BN les Champs Marteau s'oppose au classement en zone 2AU (fermés à l'urbanisation et peut-être jamais réouverts) Propriétaire d'un restaurant au Vieil souhaite un changement de destination interdit par le PLU.	B	La zone 2AU reste constructible et sera ouverte à l'urbanisation lorsqu'un projet d'ensemble aura été identifié. Le changement de destination des équipements hôtelier est abordé dans le texte qui suit

Regi/ n° obs	Auteur	Objet principal de l'observation	Cat A à H	Commentaires de la commission d'enquête.
R3/20	Société familiale MIRABEL Gérant Bruno Petit Lusigny/ Barse	Commentaires ajoutés au No R1/32section AM 713-714conteste la zone littorale inconstructible	D	Voir R1/32. La loi littorale s'impose au PLU sous peine d'illégalité.
R3/21	Couton Jean Louis Herbaudière	Terrain constructible acheté en mars 2006 57 La linière. Permis de construire refusé au motif de la mise en place du PLU alors que d'autres permis ont été acceptés en juillet 2006 après le rejet de ma demande.	D	L'étude du PLU justifie un sursis à statuer qui n'est pas un rejet du permis de construire.
R3/22	Caradeux consultants	Observations dans la défense des intérêts de la société Brémond B3M Comprend mal les motivations d'un classement en zone 2AU de parcelles préalablement classées en INA. AX 37 et 38. Il serait juridiquement justifié de voir ces parcelles classées en 1AU.Conteste l'activité restreinte à la thalassothérapie conférée à la zone 2Auth	F	L'argumentation du cabinet Caradeux n'est pas convaincante. Le classement en zone AU paraît justifié. Le type d'activité conféré à la zone est peut-être trop restrictif mais la nécessité d'un aménagement concerté prenant en charge les contraintes de cette zone en terme d'écoulement des eaux apparaît justifiée.

#### ***Registre 4 : Mairie de Noirmoutier***

Regi/ n° obs	Auteur	Objet principal de l'observation	Cat A à H	Commentaires de la commission d'enquête.
R4/1	Association Contre l'expropriation des jardins de l'Herbaudière	Demande que le terme ZAC soit retiré pour la zone des Boissonnelles et que la procédure ZAC ne puisse pas lui être appliquée puisqu'il s'agit de jardins attendants à des maisons.(courriers échangés avec la mairie joints)	H	La ZAC ne figure pas au PLU.

Regi/ n° obs	Auteur	Objet principal de l'observation	Cat A à H	Commentaires de la commission d'enquête.
R4/2	Bernard Jeanneau Boulogne Billancourt. Noirmoutier	Demande le déclassement de la parcelle 85 classée boisée-protégée en NH afin qu'elle puisse faire l'objet d'extension bâties comme sa partie est où est édifiée sa maison. Parcelles 175 et 208 classées en zone NDSZ, acquises sous le statut NHZ demande leur classement en UCBZ2. Schéma et attestation de riverains concernant l'accès aux lots N°175,176,208,209 section AR Bois de la Blanche.	D	La solution de l'accès au terrain ne règle pas la question de la constructibilité. Le déclassement de la zone boisée protégée est difficilement envisageable.
R4/3	Nauleau Eric Immobilier	Propriétaire des parcelles BN 121 - 1058 et 1061 s'oppose à leur classement en zone 2AUh. Très nombreuses irrégularités présentes dans les documents soumis à l'enquête (code de l'urbanisme, préconisation du PLH, SCOT non encore approuvé. Aucune concertation avec les professionnels de l'immobilier n'a été organisée.	B	Le classement en zone 2AUh paraît justifié. Les préconisations du PLH sont prises en compte tout comme les orientations du SCOT à l'étude.
R4/4	UMIH 85 Fédération hôtelière de Vendée	Le projet de PLU gèle le secteur hôtelier existant. Systématisation de l'interdiction du changement de destination des équipements hôteliers traditionnels et commerciaux au bénéfice du logement ; interdiction des résidences hôtelières, suppression de la majoration de COS de 50% pour la construction à usage commercial profession libérale ou hôtelière. Demande Le maintien des conditions correspondant au POS actuel pour le secteur professionnel de l'hôtellerie Extension vers des mesures ciblées en faveur des résidences hôtelières. La possibilité mesurée, d'un passage à la mutation d'hôtel en maison privée. Lettre d'appui de M Blouard Jean Paul Hôtel des Prateaux. Pétition d'appui signée par 12 propriétaires d'hôtels.	F	Le sujet est traité plus longuement dans le texte qui suit et dans les recommandations de l'avis de la commission d'enquête. Une concertation des services de l'urbanisme avec les représentants de la profession est souhaitée avant la finalisation du projet.

Regi/ n° obs	Auteur	Objet principal de l'observation	Cat A à H	Commentaires de la commission d'enquête.
R4/5	Danard Jean claude	Conteste l'application de l'article 6UC du règlement qui ne prévoit pas l'obligation du recul minimal fixé à 5 mètres appliqué à la zone INAD du POS et respecté par les constructions de l'ensemble de la Crapaude	H	La proposition de maintenir un recul identique à celui des constructions paraît justifiée et pourrait faire l'objet d'une disposition spéciale au règlement concerné.
R4/6	Renaud Emile	Demande le changement de destination de la parcelle N°573 section AO dans le but de la rendre constructible.		Identification de la parcelle
R4/7	Brégeon Dominique	Demande que la parcelle ZB N°158 exploité à titre professionnel pour une activité de centre équestre soit classé en zone Nc . Ce classement permettrait la construction d'un abri pour le foin en continuité des bâtiments existants.	E	Le déclassement ne paraît pas souhaitable pour une activité professionnelle qui s'est installée sans autorisation
R4/8	Association Vivre l'Ile 12 sur 12	Courrier signé de Mme Beauchêne accompagné de 5 pièces jointes dont 7 pages d'observations.	G	Observations analysées et commentées dans le texte spécifiquement consacré aux associations .qui suit
R4/9	Mme Dion Guylaine Noirmoutier	Classement en emplacements réservés des parcelles N° 218 AS Rue des Traques,N°310 AT rue de la Bourrine N° 1555 AT rue de la Bourrine, N° 1158 AT rue de la Bourrine sur lesquelles un projet de construction était prévu.	C	A réexaminer en commission d'urbanisme en vue de concilier les emplacements réservés et le projet de construction.
R4/10	Caradeux Consultants	Représentant l'association pour la défense d'nous Gobets. Absence de lisibilité des documents graphiques mis à la disposition du public. Numéros de parcelles non disponible sur les documents graphiques. Eléments de comparaison des surfaces constructibles entre POS et PLU. Différence de 37 Ha de la surface communale entre le POS et le PLUZPPAU et ZPPAUP Emplacements réservés , parkings Passage des zones INA ou UC au O=POS aux zones 1AU ou 2AU au PLU.	A	Ce mémoire fait l'objet d'une analyse plus complète dans la partie qui suit La lisibilité du document était suffisante pour l'identification des parcelles concernées par les observations du public Les éléments de comparaison seront à revoir comme demandé par les service de la DDE

Regi/ n° obs	Auteur	Objet principal de l'observation	Cat A à H	Commentaires de la commission d'enquête.
R4/11	Couillon Gilbert Noirmoutier	Demande un ajustement de la zone 2AU en afin d'assurer la desserte de la parcelle 1073 classé en zone UB en ajoutant à cette zone une partie des parcelles 1071 et 1068 dont il est propriétaire.	D	A examiner par la commission d'urbanisme pour définir un ajustement du tracé de la zone 2AU compatible avec la demande.
R4/12	Coopérative agricole Le Petit Chessé Noimoutier en l'Ile	La situation foncière de notre commune (et de toute l'Ile) se présente sous une forme inédite : celle de la pénurie d'espace. Tous les besoins d'espace sont légitimes. Les espaces agricoles ne doivent pas être considérés comme des réserves foncières. Propose de consommer l'espace à part égale entre les terres agricoles, les zones humides et les forêt fussent elles domaniales.	E	L'exigence de la protection des espaces agricole apparaît justifiée et paraît bien prise en compte par le PLU .
R4/13	Sémelin Gérard Noirmoutier.	Considérations d'ordre général dont :Le motif de créer des parcelles constructibles pour les jeunes de l'île n'est pas crédible au vue des attributions de ces dernières années. Les intérêts des nouveaux venus primeraient-ils sur toute transmission familiale de patrimoine ?Pourquoi laisser des zones du Bois de la Chaise intactes quand on dépossède un îlien qui veut attribuer ses biens à ses enfants ou petits enfants.	A	On devrait pouvoir trouver les solutions qui permettent de protéger le Bois de la Chaise en évitant de déposséder les îliens qui bénéficient des mêmes droits et devoirs que tous les citoyens protégés par la même législation.
R4/14	Luc Jeanneau Noirmoutier	Désaccord sur le classement en zone Ap des terres agricoles du site de l'Abbaye de la Blanche dont je suis l'exploitant et l'un des propriétaires.	E	Une solution devrait pouvoir être trouvée qui permette de protéger efficacement le site de l'abbaye de la Blanche et qui permette à ses occupants qui participent à l'entretien du site un exercice de leur profession dans de bonnes conditions

### 3- Analyse thématique des observations du public

#### A Observations à Caractère général en opposition au PLU.

La pétition remise par l'association Défense D'nous Gobets à l'issue de sa manifestation pacifique le 29 juin 2007 résume les principaux griefs exposés par les remarques de la catégorie A et pour laquelle 263 signatures ont été comptabilisées.

Les signataires de la pétition considèrent que le PLU ne respecte pas le droit de propriété des propriétaires des terrains classés en zones constructibles au POS en vigueur (zones 1NA, 2NA, ou UC) qui seront classés en 1AU ou 2AU. Ils assimilent ce changement de classification en une spoliation .

Originaires de Noirmoutier ils se disent très attachés à la terre qui leur a été transmise en héritage par leurs parents et grands parents et qu'ils veulent pouvoir à leur tour transmettre à leurs enfants et petits enfants. De ce fait ils considèrent que les réserves foncières acquises par la commune servent injustement à faciliter l'installation des personnes étrangères à l'île de Noirmoutier aux dépens des îliens de souche.

**Ils ne croient pas que le PLU permettra de faciliter la réalisation des résidences principales. Plus globalement, ils revendiquent une totale liberté foncière et s'opposent à toute forme de préemption et à fortiori à toute expropriation pour quelque raison que ce soit.** Ils s'opposent aux emplacements réservés notamment à ceux projetés pour la réalisations de logements à caractère social et des parkings de l'Herbaudière.

Au nom de l'association pour la Défense d'nous Gobets les avocats du cabinet Caradeux Consultant formulent un certain nombre d'observations devant selon eux, amener la commission d'enquête à émettre un avis défavorable au projet du PLU soumis à l'enquête.

Ces observations concernent principalement :

La lisibilité des documents graphiques présentés dans le dossier d'enquête

La comparaison des surfaces constructibles entre le POS et le PLU et la différence de 37 ha entre les superficies du POS et du PLU .

La révision de la ZPPAU et évolution en ZPPAUP.

La contestation du bien fondé des emplacements réservés avec une référence à un jugement du tribunal administratif de Strasbourg, Les emplacements réservés à usage de parking porteraient atteinte au droit de propriété sur plusieurs secteurs, alors que la commune serait propriétaires de parcelles sur lesquelles ces stationnements pourraient être réalisés dans des conditions similaires.

Le passage des zones 1NA ou UC au POS aux zones 1AU ou 2AU au PLU serait , illégale.

*Commentaires de la commission d'enquête*

*La commission d'enquête ne se considère pas qualifiée pour se prononcer sur les questions d'illégalités potentielles évoquées par l'association et qui feront l'objet d'un examen approfondi par les services qualifiés de l'Etat chargés du contrôle de la légalité dans le cadre de la*

*procédure d'instruction du PLU.*

*Les principes auxquels se réfèrent l'association Défense d'nous Gobets pour revendiquer la totale liberté foncière peuvent se comprendre, et la volonté de conserver des racines au terroir à travers la transmission de terrains aux générations futures apparaît éminemment respectable.*

*Cependant, le morcellement de la structure foncière en limite considérablement l'intérêt dans la plupart des espaces classés en zones constructible UC et NA. Le remodelage du parcellaire apparaît comme indispensable à toute ouverture effective à l'urbanisation. Ce remodelage et les investissements nécessaires à leur viabilisation ne peuvent manifestement pas être pris en charge sans contre partie par la collectivité aux bénéfices exclusifs d'intérêts certes légitimes mais qui demeurent des intérêts particuliers au regard de l'intérêt général.*

*Concernant les remarques du cabinet Caradeux consultants, il n'a pas échappé à la commission d'enquête que la lisibilité des documents graphiques n'était pas parfaite, cependant grâce au service du cadastre notamment, toutes les difficultés potentielles d'identification ont été facilement surmontées et n'ont en aucune façon constitué une gêne sérieuse à l'accès du public à l'information. La justification concernant les zones 2AU est commentée au point B et celle concernant les emplacements réservés au point C qui suivent.*

*La mise en conformité du PLU avec la ZPPAUP qui se substituera à la zone ZPPAU actuelle fera l'objet d'une révision simplifiée ou d'une modification du PLU si cela est nécessaire. Ces opérations de révision accompagnent l'adaptation normale du PLU au cours du temps et peuvent être réalisées aussi souvent qu'il est nécessaire de le faire.*

## **B Oppositions aux zones 2AU.**

L'opposition formulée par l'association Défense d'nous Gobets à la création de zones Au et plus spécialement 2AU fait l'objet de nombreuses remarques de propriétaires dont les terrains sont classés en zone NA ou UC au POS et qui considèrent que de ce fait, ces terrains perdent leur constructibilité à court et moyen et en conséquence la plus grande partie de leurs valeurs financières.

Les zones d'extension urbaines classées en 2AU relèvent d'une analyse des zones d'urbanisation future du POS en fonction de leur pertinence au regard des objectifs du PADD. Le nombre de ces zones (3 zones AUh , 1 zone AUi, 20 zones 2AUh) apparaît élevé mais elles ne représentent qu'une surface relativement limitée. ( moins de 3 % de la surface constructible totale).

*Avis de la commission*

*Les passages des classifications NA1 ou NA2 du POS aux classes 1AU et 2 AU ne constituent pas un véritable changement en ce qui concerne la constructibilité des terrains qui dans les deux cas reste soumise à l'établissement d'un programme d'aménagement préalable de la zone concernée. La justification du passage des classifications UC en AU réduit le potentiel d'urbanisation immédiate, et traduit une volonté forte par la collectivité d'assurer une plus grande maîtrise sur le foncier. L'argument développé par les services de l'urbanisme est que la structure extrêmement morcelée du foncier (nombreuses parcelles de faible surface en forme de lanières et majoritairement enclavées) interdit pratiquement leur urbanisation rationnelle. De ce fait leur ouverture à l'urbanisation s'avère incompatible avec une gestion économe de l'espace. Seuls les terrains appartenant à ces zones qui sont situés en bordure des voies de circulation sont*

*effectivement constructibles et leur ouverture à l'urbanisation sans aménagement global condamnerait les terrains situés en retrait à un enclavement définitif qui leur enlèverait tout intérêt et toute valeur marchande. **La commission d'enquête considère que la création de zones AU est conforme aux objectifs affichés par le Plan d'Aménagement et de Développement Durable mais que leur délimitation précise doit faire l'objet d'ajustements tenant compte des situations particulières ( voir ci-après le point D)***

## **C Oppositions aux emplacements réservés –**

Le but des emplacements réservés est de permettre la réalisation d'équipements ou d'ouvrages et construction d'intérêt général. Les espaces concernés par les emplacements réservés ne peuvent être utilisés à des usages autres que ceux pour lesquels ils ont été définis.

La très grande majorité des 86 emplacements réservés répertoriés sont destinés à des aménagements de carrefour, des élargissements de route, des liaisons piétonnes et des accès à la plage dont l'utilité publique en terme de sécurité ne souffre pas de contestation. Ils nécessitent des emprises au sol relativement limitées. Les emplacements réservés destinés à la création d'aires de stationnement et particulièrement celui du centre ville de l'Herbaudière ont par contre fortement mobilisé les populations directement concernées.

Commentaires de la commission.

*La commission d'enquête qui s'est rendu sur place le mercredi 1<sup>er</sup> août a pu constater qu'en dépit de l'affluence propre cette période de la saison estivale, certaines aires de stationnement telles que celui proche de l'annexe de la mairie étaient loin d'être saturées. Dans ces conditions l'emplacement N° 6 dont la réalisation nécessiterait l'utilisation de terrains privés constitués pour une part de jardins arborés ne lui paraît pas justifié.*

*Sur un plan plus général les solutions aux problèmes de congestionnement du trafic routier et aux difficultés de stationnement des véhicules automobiles devraient être plus recherchées (au niveau du SCOT) par la définition et la mise en place d'une politique de transports publics, de modes de déplacement alternatifs et de discipline des utilisateurs de véhicules automobiles que par la recherche des moyens susceptibles d'adapter le milieu îlien à une utilisation irrationnelle et sans cesse croissante de ces véhicules.*

*A de rares exceptions près, qui mériteront un examen approfondi, tel que celui concernant la palette de retournement de l'impasse de la Giraudière, ou la piste cyclable ces emplacements réservés n'ont pas fait l'objet de remarques de la part du public. Les emplacements réservés destinés à la création de logements dans le cadre des opérations de mixité sociale sont mis en cause par les propriétaires de terrains concernés par ces opérations. Ils constituent un élément essentiel de la politique adoptée par la commune pour favoriser la construction des résidences principales.*

## **D Demandes d'ajustement du zonage .**

De nombreuses observations du public formulées sur le registre où par des courriers accompagnés d'extraits de plan de cadastre ou de photos. Ces demandes dont les surfaces mises en cause varient considérablement les unes par rapport aux autres et concernent principalement des ajustement en limite des zones UA et A .

Si dans un certain nombre de cas les modifications des tracés proviennent d'erreurs graphiques qui devront être corrigées dans le document final, d'autres demandes d'ajustement nécessitent un examen plus approfondi et une visite de chacun des lieux concernés que la commission d'enquête ne pouvait pas réaliser systématiquement.

Au cours de la réunion de travail tenue avec les services de l'urbanisme de la commune il est apparu que de nombreuses demandes d'ajustement relatives à la délimitation des zones AU pourraient recevoir une réponse favorable. Par contre les demandes se traduisant par une réduction de l'espace agricole ou des zones naturelles paraissent devoir être très exceptionnellement acceptées.

### *Commentaires de la commission d'enquête*

*Il est courant que dans un projet de PLU soumis à l'enquête publique apparaissent des erreurs matérielles où des délimitations de zones qui ne correspondent pas aux réalités du terrain et de nombreux PLU font l'objet d'une révision simplifiée dès la première année d'application qui permet de corriger ces erreurs matérielles. La commission d'enquête propose que les services de l'urbanisme de la commune examinent chacune des demandes d'ajustement de zonage et proposent les modifications des tracés des zones UA sur la base de critères clairement définis dont les principaux seraient :*

*Que les superficies mises en jeux par ces ajustements soient limitées pour chacune d'elles ( quelques centaines de mètres carrés à préciser)*

*Que ces ajustements prennent en compte les conditions de terrain tels que la présence de murets en pierre, l'appartenance à un même propriétaire de deux parcelles contiguës etc*

*Que l'addition des superficies concernées par les ajustements ne mettent pas en cause la viabilité des zones AU concernées.*

## **E Zones agricoles .**

Les activités agricoles sont exercées par une population qui représente environ 7 % la population mais qui utilise plus de 20% de l'espace de la commune.

Le zonage de l'espace agricole fait l'objet d'observations de la part notamment des organisations représentatives de la profession telles que la chambre d'agriculture du département de la Vendée, des organisations syndicales de l'Ile , CCJA, FNSEA locale, Coopérative agricole.

Concernant le PADD , la chambre d'Agriculture souligne que les espaces agricoles ne sont pas des espaces en réserve et que la vocation agricole est d'abord économique avec maintien et développement des productions, et secondairement d'entretenir l'espace rural et de développer les relations de proximité entre agriculteurs , urbains et touristes.

Concernant le zonage la chambre d'agriculture exprime le souhait que soient autorisés en zone Aa

Les extensions des bâtiments agricoles existants

La construction de nouveaux bâtiments agricoles (stockage, germeoir, vente de produits

locaux en lien avec l'activité touristique)

Les extensions mesurées de l'habitation existante en prévision d'un agrandissement de la famille

La construction d'habitation liée et nécessaire à l'activité agricole.

La transformation du bâti ayant un caractère architectural reconnu en gîte rural ou chambres d'hôte ou autres formes touristiques ou d'accueil dans le prolongement et la continuité de l'activité agricole présente.

Concernant le règlement la chambre d'agriculture demande une série de modifications allant toutes dans le sens d'autorisations additionnelles concernant ;

les exhaussements et affouillements du sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole

La construction de serres et châssis

Les abris à chevaux.

La chambre d'agriculture souhaite la tenue d'une réunion pour débattre des différentes problématiques et souhaite être associée aux résultats et à la réflexion après les avis des personnes publiques associées et l'enquête publique.

L'autorisation de construire des habitations en zone agricole est également demandée par la CCJA .

Le syndicat des exploitants agricoles de Noirmoutier dans un courrier adressé à la mairie en mars 2005 considère que la création de gîtes ruraux ou de chambres d'hôte dans la zone agricole n'est pas souhaitable.

### ***Commentaires de la commission d'enquête.***

*Le rappel de la vocation multiple de l'espace agricole ainsi que les modifications demandées sont reconnues par le PADD mais les conséquences qu'en tire la chambre d'agriculture ne paraissent pas toute tenir compte du contexte très spécifique de l'Île de Noirmoutier. La qualité exceptionnelle du milieu naturel et sa vocation propre entraîne des contraintes qui ne sont pas incompatibles avec l'activité agricole. Le type d'agriculture pratiquée dans la commune de Noirmoutier et la taille des exploitations agricoles s'écartent sensiblement des conditions classiquement rencontrées dans les communes rurales du département et dont la prise en compte autorise largement des constructions dans des zones non urbanisées. La revendication relative à la création de chambres d'hôtes ou de gîtes ruraux ne semble pas partagée par l'ensemble de la profession agricole (cf observation R2/48). Le strict respect des espaces agricoles sera beaucoup plus facile à justifier et à appliquer si l'utilisation de ces espaces restent strictement dédiés aux activités agricoles. La proposition d'autoriser des abris démontables pour chevaux en cas de cessation d'activité ne semble pas réaliste.*

*La commission d'enquête s'abstient de formuler un commentaire concernant la situation de la chèvrerie, dont un volet du dossier est en cours d'instruction judiciaire.*

## **F Autres activités économiques.**

Les dispositions du projet de PLU ont fait l'objet d'observations en relation avec les activités économiques concernant particulièrement l'activité hôtelière, la zone portuaire et le camping. Concernant le secteur hôtelier la mobilisation de la profession contre le projet du PLU s'est

principalement concrétisée par une pétition signée par une douzaine d'hôtels de la commune. Cette pétition vient en appui d'un courrier signé par le président de la fédération hôtelière. Ce courrier demande le maintien du POS actuel pour le secteur professionnel de l'hôtellerie, son extension vers des mesures ciblées en faveur des résidences hôtelières et la possibilité mesurée, d'un passage à la mutation d'hôtel en maison privée. Il considère que le PLU est bloquant parce qu'il ne permet pas aux petites structures d'évoluer comme il est permis aux particuliers dont les activités d'hébergement représentent 150 à 200% de la capacité d'hébergement des hôtels. Ce courrier est appuyé par la chambre de commerce et d'Industrie de la Vendée qui attire l'attention de la commission d'enquête sur les conséquences négatives, d'un point de vue économique, des trois dispositions suivantes du projet de PLU pour les zones constructible UA, UB UC et leurs sous secteurs.

- Interdiction des résidences de tourisme.
- Suppression des majoration de 50% du COS.
- Interdiction de changement de destination qui interdit de transformer les hôtels en logements

L' hôtel fleur de sel présente à la commission d'enquête un projet d'extension dont la réalisation ne sera pas possible sans une majoration du COS (remarque R2/22)

Concernant l'activité des campings le courrier adressé par l'Office National des Forêts demande que tous les campings soient classés en zone NI et non en zone Ndsz. Et demande que certaines zones EBC soient pastillées pour permettre des travaux futurs sur les bâtis existants.

Il considère que l'antériorité de l'installation des campings les dispensent de respecter les interdictions de stationnement des caravanes et autocaravanes en dehors des secteurs NI et NIz et rappelle que les mobil homes sont assimilés aux caravanes tant qu'ils conservent leur mobilité. L'ONF demande que les accès transversaux à la plage des Sableaux soient strictement limités à 3 au lieu des 6 inscrits au PLU.

L'interdiction des mobil homes est également contestée par M Bodin refR1/13.

Concernant les activités relatives à l'activité portuaire, la Direction Départementale des Affaires maritimes juge inopportune l'extension du port de plaisance compte tenue de la bonne santé de la flottille du port de pêche de l'Herbaudière. Cette opinion est partagée par la remarque N°2/27 du comité des pêches.

La SARL Nautique 85 demande la possibilité d'étendre ses activités par la construction d'un hangar dans le prolongement de ceux existant sur le port de Noirmoutier dont le permis de construire a été refusé.

### ***Commentaires de la commission d'enquête***

*Le maintien et le développement d'une activité hôtelière prospère et de qualité est un objectif clairement affiché à la fois par le projet de PLU et par la profession soutenue par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Vendée.*

*Si le maintien des majorations des COS apparaît clairement comme une mesure susceptible de faciliter la création et les extensions indispensables au développement des hôtels, en leur permettant d'accroître leur capacité ou la qualité de leur hébergement, les deux autres mesures demandées qui concernent les résidences hôtelières et le changement de destination apparaissent moins convaincantes dans la mesure où ces possibilités vont plutôt dans le sens de l'accompagnement de la disparition d'établissements que dans celui de la création de nouveaux. La demande d'accès des propriétaires d'hôtels au marché immobilier générateur de fortes plus values en cas de cessation d'activité est précisément ce que souhaite éviter le PLU pour garantir*

*la pérennisation des activités commerciales qui sont indispensables aux centres bourg. Concernant les résidences hôtelières, la commission d'enquête ne dispose pas des éléments objectifs lui permettant d'émettre un avis sur l'intérêt à long terme de favoriser ce type d'hébergement qui lui paraît cependant plus proche de la résidence secondaire que de l'hôtellerie.*

***Il paraît indispensable que des discussions soient conduites entre les services de l'urbanisme et les représentant de la profession qui permettent de rapprocher les points de vue et de définir les voies et moyens d'atteindre l'objectif commun affiché dans le PADD et le PLU.***

*Concernant les campings, la position de l'Office National des Forêts reflète plus la préoccupation du gestionnaire du camping que celui de l'Office National de service public. La commission partage la préoccupation qui justifie l'interdiction du mobil home dont la mobilité fictive conduit à la pérennisation d'une forme d'habitat inacceptable pour l'environnement.*

*Concernant l'extension des hangars de la SARL Nautique, il paraît évident que la protection du paysage n'est pas compatible avec un prolongement des hangars tels que demandé .*

## **G Associations - Vivre en l'Île 12/12. et Les amis de l'Île de Noirmoutier.**

Ces deux associations ont été consultées au titre des personnes publiques associées et ont fait part de leurs observations au cours de l'enquête.

L'association Vivre l'Île 12 sur 12 prend acte des aspects positifs du PLU et approuve les mesures adoptées en matière de protection de l'environnement, des efforts consentis en faveur du logement social , la protection des zones boisées , les restrictions apportées à l'urbanisation du littoral par la création de zones non aedificandi. Elle regrette cependant :

Le concept de capacité d'accueil incomplètement développé.

La prise en compte insuffisante du risque de submersion marine dans les règlements de zone

Le problème non résolu de l'évacuation des eaux pluviales

L'attribution à l'agriculture de zones humides d'eau douce

La zone réservée à l'implantation d'une voie cyclable dans les 100 mètres du bord de mer

Elle souhaite que soient affinés les objectifs de quelques zones réservées et demande une concertation publique sur le projet d'entée de ville.

Ces observations sont plus longuement développées dans une note de 7 pages accompagnées de documentations qui aborde notamment le camping géré par l'ONF qui n'autorise pas l'accès du public à la plage par l'estran. Elle souligne le niveau élevé de danger que fait courir la persistance du Camping de la Baie où aux mobile homes se sont ajoutées en toute illégalité des constructions hétéroclites.

Concernant les règlements de zone, l'association souhaite un contrôle effectif des affichages publicitaires, demande des précisions supplémentaires concernant les zones UP 1AU et 2AU, note les incohérences du tableau comparatif des surfaces et les différences entre les surfaces des espaces boisés.

Les imperfections et les lacunes du PLU résultent selon l'association du fait que le PLU sera mis

en œuvre avant l'aboutissement du processus de définition du SCOT.

**L'association « Les Amis de Noirmoutier** rappelle que ses buts fixés par ses statuts sont de:

Mettre en valeur les richesses du passé  
Participer au développement de l'animation culturelle  
Favoriser l'expansion économique de l'île et l'équilibre des ses activités.

L'association se dit soucieuse que les résidents non permanents puissent faire valoir leurs point de vue et s'inquiète du fait que le PADD accorde la priorité aux résidences principales. Elle demande que les intérêts des estivants qui ont participé depuis 50 ans à la vie économique de l'île ne soient pas oubliés.

L'association considère que les zones 2AU contribuent à la limitation du foncier. Elle s'oppose à la construction possible de petits collectifs.

Elle considère que la création d'une bande non aedificandi tout le long du littoral empêche toute possibilité d'agrandissement mesuré des maisons existantes.

*Commentaires de la commission d'enquête.*

*Les avis des associations sont particulièrement intéressants dans la mesure où ils expriment des préoccupations collectives partagées par un nombre plus ou moins grand de personnes mais qui sont nécessairement plus représentatifs que ceux des particuliers aussi légitimes soient-ils.*

*Le concept de capacité d'accueil longuement décrit par l'association Vivre l'île 12/12 est particulièrement important pour la situation de la commune de Noirmoutier dont les espaces sont par nature limités en regard d'une demande aux limites sans cesse repoussées en raison de la notoriété du site.*

*Cependant la complexité de ce concept dont les différentes facettes sont abordées par la note de l'association apparaissent plus faciles à traiter en termes de questionnement que de solutions. Il est bien clair que les problèmes de capacité se posent et continueront de se poser de façon de plus en plus pressante en terme de santé, de circulation, d'hébergement et de services publics en général. Une des difficultés sera de définir les chiffres de population de référence à prendre en compte.*

*La plupart de ces questions ne sont pas spécifiques à la commune de Noirmoutier et devraient être traitées dans le cadre plus large que représente la communauté de communes. La commission d'enquête partage le regret que la définition du SCOT ne précède pas celle du PLU. Il ne serait cependant pas justifié de différer à une date indéterminée la finalisation d'un PLU dont l'étude a été engagée en 2002 et qui doit se substituer à un POS datant de plus de 20 ans. Les études sur les résultats desquels pourraient s'appuyer une approche des problèmes de capacité soulevés par l'association seront relativement longues et certainement coûteuses. Le point de vue de l'association concernant les campings et plus particulièrement celui du camping de la Baie mérite d'être pris en compte*

## H Divers autres thèmes.

Les observations du public concernant différents thèmes soit très généraux, soit au contraire très spécifiques ou parfois sans rapport avec le PLU ont été classés dans cette catégorie

Les commentaires de la commission d'enquête concernant ces observations figurent dans les tableaux.

### **Observations des personnes publiques associées. PPA** (consultation au mois de février)

Le tableau récapitulatif des observations des personnes publiques associées établi par les services de l'urbanisme de la mairie de Noirmoutier est joint en annexe de ce rapport.

**Les observations les plus substantielles des PPA sont celles des services de l'urbanisme et de l'aménagement de la direction départementale de l'Equipement de la Vendée (DDE) et de la Chambre d'agriculture de la Vendée.**

Les remarques de la DDE portent principalement sur des rappels de réglementations dont le non respect serait susceptible d'affecter la légalité du projet de PLU. Celles de la Chambre d'Agriculture ont fait l'objet de commentaires de la commission d'enquête précédemment.

**Les observations de la Communauté de communes de l'Ile de Noirmoutier** rappellent que le SCOT est en cours d'élaboration dont le PADD a été débattu au mois de juillet 2006 et qu'un PLH communautaire a été arrêté .

Les autres observations sont en relation avec les compétences de la communauté de communes notamment dans les domaines de l'assainissement et de la défense contre la mer.

Les observations formulées par les associations Vivre l'Ile et Les amis de Noirmoutier ont été aussi analysées précédemment.

#### *Commentaires de la commission d'enquête*

*La commission note que d'une part toutes les remarques des personnes publiques associées ( à l'exception de celle de la chambre d'agriculture et de la CCI) vont dans le sens d'une plus grande protection de l'environnement et de la limitation de l'urbanisation. La capacité d'accueil des espaces urbanisés est jugée insuffisamment analysée, les règles d'inconstructibilité dans la bande des cent mètres sont entre autres points rappelées.*

*La prise en compte des observations et plus particulièrement de celles susceptibles d'affecter la légalité se traduira par des compléments et des corrections au document de projet soumis à l'enquête publique. Cependant la commission d'enquête considère que ces modifications dont les propositions ont été jointes au dossier d'enquête publique ne changeront pas la consistance du projet et qu'elles vont dans le sens d'un renforcement des principes auxquels il se réfère. Elles montrent aussi que les contraintes réglementaires imposées au services municipaux de l'urbanisme limitent considérablement leur marge de manœuvre et les possibilités d'extension de l'urbanisation ce qui nécessite des décisions permettant une utilisation plus économe de l'espace que dans le POS .*

## 4- Conclusions.

**La commission d'enquête considère que le déroulement de l'enquête publique s'est effectué dans des conditions satisfaisantes.** Comme le souhaitaient la municipalité et les associations la période choisie pour l'enquête a été favorable à la participation à la fois de la population locale et de la population propriétaire des résidences secondaires. La disponibilité des commissaires enquêteurs facilité par les nombreuses permanences et la présence de deux commissaires à chacune des permanence a permis de recevoir le public dans de bonnes conditions et de lui accorder le temps nécessaire à l'écoute de ses observations. La municipalité a mis à la disposition de la commission d'enquête la salle du conseil municipal et a répondu toujours favorablement aux demandes d'informations complémentaires formulées par la commission d'enquête, elle a facilité une rapide visite des principaux sites concernées par l'enquête.

Les mesures de publicité légales ont été vérifiées par la commission d'enquête et le certificat d'affichage signé par Monsieur le Maire de Noirmoutier en l'Ile est annexé au rapport.

La manifestation organisée dans le calme par l'association Défense d'nous Gobets a rassemblé plus de 150 personnes elle a été relayée par des articles de presse et a de ce fait contribué à la publicité de l'enquête.

**La documentation constituant le dossier d'enquête consistante, bien présentée et illustrée par de nombreux documents graphiques de qualité. Elle présente cependant des erreurs et des lacunes dont les plus importantes ont été identifiées à travers les observations des personnes publiques. Une des plus évidente est le tableau de comparaison des surfaces comparées entre le POS et le PLU.** Ce tableau est illisible dans la mesure où il ne se réfère pas aux catégories de zones du POS et qu'il ne fournit aucune explication aux différences de surfaces boisées classée et de surface totale.

L'enquête publique montre qu'une grande partie du public appréhende difficilement la complexité des lois et règlements auxquels doivent se conformer les dispositions du PLU. Ainsi, les concepts de cônes de visibilité, de coupures d'urbanisme, de zones non aedificandi par exemple ne sont en général pas bien compris et sont de ce fait fortement contestés par les propriétaires des terrains qui les concernent.

A partir du nombre des observations et du nombre de signatures figurant sur les différents documents et de celui des adhérents aux associations, on peut estimer qu'environ 1000 à 2000 personnes ont pu d'une manière ou d'une autre faire connaître ou représenter leurs points de vue soit très approximativement entre 5 et 10% de la population concernée.

Les observations du public peuvent se classer en deux grandes catégories ;

- Les observations individuelles** dont l'objet concerne une propriété, un particulier ou une famille. La très grande majorité de ces observation concernent la constructibilité des terrains appartenant à ces particuliers et ces familles et qui vont toutes dans le sens d'obtenir un classement dans une zone supposée garantir cette constructibilité.

- Les observations à caractères collectifs** expriment les intérêts d'une partie de la population dont les activités professionnelles sont concernées par les dispositions du PLU (hôtellerie, agriculture) ou qui font valoir des droits auxquels ils sont particulièrement sensibles , à la propriété pour la « défense d'nous gobets » ou à la protection de l'environnement pour l'association « Vivre l'Ile 12/12 »

Le rapport de l'enquête publique signé par les commissaires enquêteurs a été déposé à la mairie de Noirmoutier le 22 août 2007 complété par l'avis de la commission d'enquête sur le projet de PLU, des quatre registres et des documents constituant le dossier soumis à l'enquête.

Bernard GILBERT

Président de la Commission d'enquête

Jean Yves PERROY

Commissaire enquêteur

Yannick BODIN

Commissaire enquêteur

A Noirmoutier le 22 août 2007

## TITRE II

### D-Avis de la Commission d'enquête.

C'est la notoriété principalement due à la qualité de son patrimoine paysager, architectural, historique et culturel dont bénéficie la commune de Noirmoutier-en l'Île qui est responsable de la pression foncière dont la conséquence directe est une augmentation forte et continue du coût de ce foncier.

Ce contexte particulier explique sans doute pourquoi le processus de l'élaboration du PLU a demandé une période de plus de cinq années avant d'aboutir au projet destiné à se substituer au Plan d'occupation des sols initialement approuvé en 1976, devenus obsolète et non conforme à la législation et plus particulièrement à la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain.

Pour y parvenir la collecte et l'analyse des informations disponibles, a permis de dégager les enjeux auxquels devraient répondre les dispositions du PLU à savoir :

**Un enjeu environnemental** qui est de préserver et mettre en valeur des paysages emblématiques de la commune, de préserver les espaces naturels et dédiés à l'activité primaire (agriculture, saliculture, pêche), de préserver les espaces littoraux sensibles d'économiser les espaces, de préserver l'identité de l'Île en terme d'architecture

**Un enjeu démographique** qui est de maintenir la population permanente, de maintenir le volume de population active et de faciliter le renouvellement des générations grâce à l'installation de jeunes ménages, de prendre en compte le phénomène de vieillissement de la population.

**Un enjeu urbanistique** qui doit favoriser le développement du logement permanent et limiter la création de résidences secondaires, d'assurer la production de logements permanents accessibles de faciliter le logement des saisonniers en relation avec une économie fondée sur les activités primaires et sur le tourisme.

**Un enjeu économique** afin de maintenir et faciliter le développement des activités primaires (agricole, salicole, pêche), de maintenir et développer de l'artisanat, de diversifier et pérenniser les activités économiques dans différents secteurs tels que l'aide à la personne de rationaliser le développement de l'activité touristique (capacité d'accueil, allongement des saisons, etc)

**Aucun de ces enjeux n'a été contesté au cours de l'enquête publique** même si certains d'entre eux comme l'enjeu urbanistique de favoriser le développement du logement permanent a été parfois jugé utopique.

Le **Plan de Développement Durable** prenant appui sur la définition des enjeux a proposé trois axes auxquels se réfèrent les dispositions adoptées dans la définition du Plan Local d'Urbanisme qui sont :

**la valeur environnementale** pour préserver et valoriser le capital nature exceptionnel dont dispose la commune.,

**la valeur sociale** qui veut promouvoir la construction des résidences secondaires pour

conserver sur la commune les forces vives dont elle a besoin,

**la valeur économique** pour organiser le développement des activités et économiser l'espace qui leur est indispensable.

Afin d'atteindre ces objectifs le projet PLU définit :

**Des secteurs à urbaniser à vocation principale d'habitat** répartis de manière équilibrée sur le territoire communal.

**Six emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements** répondant à des objectifs de mixité sociale

**L'obligation de réaliser dans les programmes de logement d'au moins 500 m<sup>2</sup> de SHOB, 20%, pour les logements sociaux dans les zones UA, UAz UB, UBz , UCz et UCzn .**

**Une majoration de COS de 20% pour les logements à caractère social**, dans les zones UA, UAz UB, ,UC, UCz et 1AUh..

**Les dispositions du PLU, telles qu'elles apparaissent dans la documentation tant écrite que cartographique sont en cohérence avec le Plan de Développement Durable.** Ainsi le parti pris urbanistique le plus controversé par une partie du public qui est **la création de multiples zones de catégorie 2AU apparaît justifié à la commission d'enquête.** En effet paradoxalement, la pénurie foncière qui est à l'origine de l'envolée des prix du terrain et de l'entrave majeure à la construction de résidences principales pour l'installation de jeunes actifs dans la commune, va de pair avec la disponibilité d'espaces non utilisés situés dans des zones du POS classés en catégories INA et IINA ainsi qu'en catégories UC. La plus grande partie de l'espace de ces zones n'est pas constructible en l'état, en raison de leurs structures foncières qui font apparaître une multitude de propriétés, de faibles surfaces, de formes en lanières étroites et dont les titres de propriété sont souvent détenus en indivision. **Le classement de ces espaces en zones 2AU qui nécessite la définition d'un projet d'ensemble préalable à l'ouverture à l'urbanisation ou leur classement en espaces réservés dédiés à des opérations de logement de mixité sociale, constituent la solution permettant une gestion de l'espace rationnelle et économe.** Contrairement à ce qu'expriment certaines remarques du public, le classement des terrains en zone 2UA conserve à ces terrains leur potentiel en terme de constructibilité et ne constitue donc pas un déclassement des terrains classés préalablement en zone NA dans le POS.

**La protection des terrains agricoles est affirmée dans le PLU** et se traduit par l'absence stricte d'ouverture de terres agricoles à l'urbanisation Elle traduit la préoccupation du PLU de protéger une activité agricole importante au plan économique et essentielle pour la conservation et l'entretien des paysages.

**La prise en compte du patrimoine architectural et paysager et de la situation littorale de la commune induit des contraintes dont le public ne perçoit parfois pas la justification et l'intérêt.** Ces contraintes découlent le plus souvent de dispositions réglementaires desquelles que le projet du PLU ne saurait s'affranchir sous peine d'être rejeté par les autorités de l'état pour causes d'illégalité.

Le PLU de la commune de Noirmoutier en l'Ile ne saurait faire abstraction du contexte du bassin de vie de l'Ile de Noimoutier dans lequel il s'inscrit. Bien que le Schéma de Cohérence du

Territoire qui couvre la communauté de communes constituée par l'ensemble des communes de l'île ne soit pas finalisé la commission d'enquête a pu s'assurer de **la cohérence du PLU avec les orientations de ce document ainsi que sa compatibilité avec le Plan Local de l'Habitat.**

**Cependant à travers les observations du public et les remarques des personnes publiques associées, l'enquête publique a mis en évidence un certain nombre d'erreurs matérielles d'insuffisances ou de propositions pénalisantes insuffisamment justifiées** qui devront être prises en compte et corrigées dans l'élaboration du document de projet final du PLU.

**En conséquence la commission d'enquête émet un avis favorable au projet du PLU assortis des réserves et recommandations suivantes :**

## Réserves

### 1- Prise en compte des remarques et observations de l'état.

Les réserves principales se réfèrent aux remarques formulées la lettre en date du 27 avril 2007 signée par le préfet de la Vendée qui concernent à la fois des points susceptibles d'affecter la légalité du document présenté que les observations générales sur le dossier.

- la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser
- l'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants
- l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage
- l'inconstructibilité dans la bande des 100m
- les espaces et milieux remarquables à protéger
  - espace L.146.6 y compris l'estran et justifier leur identification
  - évaluation environnementale zone Natura 2000
  - évaluation des incidences SAGE sur l'environnement (Prés Patouillards, Prés Planches)
  - prise en compte du SAGE et du SDAGE
- protection sanitaire de 100m autour des bassins de traitement de la Sallaisière
- zone Ut qui n'a pas de prescription réglementaire à supprimer
- référence au code du patrimoine
- zone AP de la Blanche en L.146.6
- incidence réglementaire des zones archéologiques
- justification de la diminution des EBC
- exclusion des EBC des voies parking, etc...
- revoir la délimitation des EBS sur la dune grise
- zonage des campings
- zonage de la ZPENS départementale au plan de zonage et au rapport de présentation
- ZAC qui n'ont pas été closes
- ZNIEFF 2<sup>ème</sup> génération sur internet compléter le rapport de présentation
- Tableau des surfaces comparées du POS et du PLU Page 140 du rapport de présentation à refaire en utilisant les dénominations des zones du POS et vérifier les surfaces .

**La commission d'enquête reprend à son compte l'ensemble des remarques de l'Etat et demande que leur soient apportées les réponses appropriées qui permettront de lever ces réserves.**

## 2- Ajustement des tracés des zones 2AU

Les tracés des qui délimitent les zones 2 AU a fait l'objet de nombreuses réclamations de la part du public. Un certain nombre de ces réclamations sont apparues parfaitement recevables au vu des documents cadastraux ou photographiques produits par leurs auteurs. Certaines des corrections demandées ont déjà été approuvée par des courriers de la mairie. La commission d'enquête ne disposant pas du temps et des informations détaillées pour juger du bien fondé de chacun des cas présentés et estimant que d'autres cas similaires peuvent ne pas avoir été signalés au cours de l'enquête, **demande que l'ensemble des tracés des zones 2AU fassent l'objet d'un examen de détail par la commission d'urbanisme qui établira par avance les critères d'inclusion ou d'exclusion qui seront appliqués pour une définition juste et impartiale des limites des zones concernées.**

## 3- Suppression de l'espace réservé N°6 .

**La proposition d'établir une aire de stationnement à l'emplacement N°6 dans le bourg de l'Herbaudière a mobilisé l'ensemble des propriétaires des terrains concernés qui sont actuellement principalement utilisés par des jardins.**

La commission d'enquête qui s'est rendu sur place le 1<sup>er</sup> Aout dans l'après-midi a pu constater , comme le mentionnent les opposants au parking, que les aires de stationnement et plus particulièrement celle proche de la mairie sont loin d'être saturées à une époque de pointe de fréquentation. **Pour cette raison, la commission d'enquête considère que l'emplacement réservé N°6 est insuffisamment justifié** en regard des désagréments que sa mise en place imposerait aux propriétaires des espaces concernés et à leur voisinage.

## Recommandations

Les recommandations porteront essentiellement sur des points qui ont été identifiés par la commission d'enquête comme importants, mais pour lesquels la commission d'enquête ne dispose pas de tous les éléments lui permettant de porter un jugement .

L'opposition au PLU de la profession hôtelière qui s'exprime par les instances locales et départementales de la Fédération Hôtelière de Vendée et la chambre de commerce et d'industrie départementale considère que certaines dispositions du projet de PLU qui les concernent plus directement auront un impact négatif sur l'avenir de leur profession.

Ces mesures sont :

**La majoration des COS dont bénéficiaient les constructions destinées à l'activité hôtelière.**

**L'interdiction de changement de destination des constructions.**

**L'interdiction des résidences hôtelières.**

Considérant que l'activité de l'industrie hôtelière représente une part importante de l'enjeu économique identifié dans le projet du PLU, la commission d'enquête recommande que la majoration des COS soit maintenue à chaque fois qu'elle permet à un hôtel ou à un restaurant de conforter son activité et d'en accroître la pérennité. Le cas de l'extension de l'hôtel Fleur de Sel dont l'extension nécessite une augmentation du COS en est une bonne illustration.

Le changement de destination ne lui paraît par contre pas souhaitable dans la mesure où la levée de cette interdiction devrait être applicable à tous les autres secteurs de l'activité commerciale et artisanale et pourrait conduire dans un contexte où le prix du foncier résidentiel continuerait de monter, à une disparition des commerces qui sont indispensables à l'animation des bourgs. Concernant les résidences hôtelières, la commission ne dispose pas d'éléments d'appréciation pour émettre un avis pertinent sur l'effet positif que peuvent présenter les résidences hôtelières sur l'augmentation de la durée de séjour moyenne des vacanciers. Elle recommande qu'une étude dont les termes de référence seraient établis conjointement par les services de l'urbanisme et ceux de la chambre de commerce soit confiée à un bureau d'étude spécialisé, dont les résultats pourraient servir de bases à une modification du règlement dans le cadre d'une révision du futur PLU.

Concernant la capacité d'accueil qui est insuffisamment développée dans le projet du PLU comme le signalent les services de l'Etat et l'association Vivre l'Ile 12/12, la commission recommande qu'au delà du projet soumis à l'enquête une réflexion approfondie soit conduite sur cette question essentielle qui ne se résout pas à chercher à accroître les moyens pour garantir l'accueil d'une population sans que se pose la question des limites de la croissance de cette population

**Enfin certains aspects de l'aménagement de l'espace auquel s'adresse le projet du PLU ne saurait s'appréhender qu'à l'échelle de l'entité géographique que constitue l'Ile et de celle administrative que constitue la communauté de communes.** Ainsi pour la protection contre la mer, dont la compétence relève de la communauté de communes les dispositions qui ne manqueront pas de figurer dans le Schéma de cohérence du territoire devront être intégrés dans le projet définitif du PLU.

Bernard GILBERT

Président de la Commission d'enquête

Jean Yves PERROY

Commissaire enquêteur

Yannick BODIN

Commissaire enquêteur

A Noirmoutier le 22 août 2007