

# Projet d'aménagement du secteur de La Gaudinière

## *BARBATRE*

### *A. Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique*

#### *1. Notice explicative*

# SOMMAIRE

AVANT PROPOS .....	2
<b>1. PRESENTATION DU CONTEXTE DU PROJET .....</b>	<b>3</b>
1.1. CONTEXTE INSTITUTIONNEL .....	3
1.2. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET PHYSIQUE DE LA COMMUNE .....	5
1.3. DEMOGRAPHIE .....	8
1.4. LE PARC DE LOGEMENTS .....	10
1.5. LE MARCHE FONCIER ET IMMOBILIER .....	13
<b>2. LES ENJEUX DE LA MAITRISE FONCIERE .....</b>	<b>16</b>
2.1. LES PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES DE L'INSEE .....	16
2.2. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL (SCoT) DU NORD-OUEST VENDEE .....	19
2.3. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BARBATRE .....	24
2.4. LE PLAN LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'ILE DE NOIRMOUTIER .....	28
2.5. LA COMMUNE DE BARBATRE AU REGARD DES OBJECTIFS FIXES PAR LE SCoT, LE PLU ET LE PLH .....	31
<b>3. LE SECTEUR DE LA GAUDINIERE EN REPONSE AUX ENJEUX COMMUNAUX .....</b>	<b>35</b>
3.1. LE PROJET D'AMENAGEMENT .....	35
3.2. LES RAISONS AYANT CONDUIT AU CHOIX DU SITE .....	37
<b>4. L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET .....</b>	<b>46</b>
4.1. LES MOTIVATIONS DE LA DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE .....	46
4.2. BILAN AVANTAGES/INCONVENIENTS DE L'OPERATION .....	47
4.3. LA NECESSITE DE RECOURIR A L'EXPROPRIATION .....	49
CONCLUSION .....	50

*Ce dossier a été élaboré avec le concours de la commune de Barbâtre.*

## AVANT PROPOS

---

Le présent dossier est le support de l'enquête publique ayant pour objet de **déclarer d'utilité publique le projet de création d'un quartier d'habitation sur la commune de BARBATRE.**

Cette enquête est prévue par les articles L.110-1 à L.122-7 et R.111-1 à R.122-8 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

S'agissant d'une enquête publique "préalable à la déclaration d'utilité publique, la décision d'ouverture est prise par l'autorité de l'Etat compétente pour déclarer l'utilité publique", en l'espèce le Préfet de la Vendée à qui il incombe de fixer par arrêté les modalités de la procédure.

Après saisine de l'EPF de la Vendée, le Préfet de La Vendée saisit le Tribunal Administratif de Nantes afin qu'il désigne un commissaire enquêteur, choisi au regard de son indépendance et de son impartialité. Le Préfet assure l'information du public concernant la présente procédure par tous moyens appropriés et notamment l'affichage et la publication dans les journaux d'annonces légales, 8 jours avant l'ouverture de l'enquête et dans les 8 jours suivant le début de l'enquête.

Le dossier est mis à la disposition de toute personne, en mairie, aux heures d'ouverture des services, même en l'absence du commissaire enquêteur. Sur sa demande et à ses frais, toute personne peut recevoir communication du dossier d'enquête avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci.

Dans le cadre de l'enquête, le public formule ses observations et donne son opinion au commissaire-enquêteur. Toute personne peut présenter des observations orales au commissaire enquêteur ou écrites, favorables ou non au projet, et proposer des suggestions, voire des contre-propositions, reportées sur un registre prévu à cet effet (les lettres sont jointes au registre). Le public a aussi accès aux observations portées au registre ainsi que celles qui y sont annexées.

Dans un délai d'un mois suivant la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur rend un rapport et des conclusions.

A l'issue de l'enquête publique, au vu du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, le Préfet statue sur la déclaration d'utilité publique de l'opération.

L'opération sera déclarée d'utilité publique si les coûts financiers, les inconvénients d'ordre social ou l'atteinte à d'autres intérêts privés ne sont pas excessifs au regard de l'intérêt général qu'elle présente.

La validité de l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique est de 5 ans et peut être prorogée pour une nouvelle durée de 5 ans.

Si l'arrêté préfectoral est contesté, il pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Conjointement à la présente enquête publique, et conformément à l'article R.131-14 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, il est procédé à une enquête parcellaire aux fins d'établir la liste des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier pour les besoins de l'opération.

## 1. PRESENTATION DU CONTEXTE DU PROJET

### 1.1. CONTEXTE INSTITUTIONNEL

L'Établissement Public Foncier de la Vendée est un établissement public de l'État, à caractère industriel et commercial, doté de l'autonomie financière et de la personnalité morale.

En application du décret n°2010-503 du 18 mai 2010, modifié par décret du 29 décembre 2014, portant création de l'Établissement Public Foncier de la Vendée, ce dernier est habilité, sur le département de la Vendée, à procéder notamment à toutes acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L.300-1 du code de l'Urbanisme. Dans le cadre de telles missions, l'EPF de la Vendée peut agir par voie d'expropriation.

La commune de BARBATRE a pour projet de créer un nouveau quartier d'habitations sur une dent creuse de son territoire promouvant la mixité sociale et générationnelle des populations résidentes, la gestion économe du territoire par la densité de l'habitat et l'intégration du projet dans son environnement.

Dans ce cadre, le programme d'aménagement envisagé par la commune de BARBATRE correspond pleinement aux priorités d'intervention de l'EPF de la Vendée.

Celles-ci sont en effet définies dans le Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2020-2024 validé par délibération en Conseil d'Administration du 27 novembre 2019, parmi ces priorités figurent notamment :

- Soutenir et amplifier la production de logements, en particulier dans les secteurs en tension, pour maîtriser les prix du logement, développer l'offre de logement abordable notamment l'offre de logement social et une offre adaptée aux besoins des habitants.
- Limiter l'étalement urbain en favorisant le développement des centralités,
- Contribuer à la protection des espaces naturels remarquables.

La commune de BARBATRE et l'EPF de la Vendée ont donc convenu de s'associer pour engager une politique foncière visant à permettre la réalisation d'un projet d'aménagement.

Cette association s'est concrétisée par la signature, le 8 août 2018, d'une convention de maîtrise foncière. Aux termes de cette convention, l'EPF de la Vendée est chargé d'obtenir la maîtrise foncière complète de ce périmètre de projet en répondant aux ventes volontaires, en utilisant le droit de préemption et, le cas échéant, en engageant la procédure d'expropriation.

#### **Périmètre d'intervention de l'EPF de la Vendée (Source : DGFIP)**



Par ailleurs, l'EPF de la Vendée a la faculté de procéder à des travaux de requalification du foncier sur les biens qu'il aura pu acquérir (mise en état des sols, pré-paysagement, remembrement...).

Les engagements pris par la commune de BARBATRE tiennent à l'obligation de racheter les biens acquis par l'EPF de la Vendée afin d'y réaliser un projet de renouvellement et de densification urbaine. Ce projet devra respecter les engagements de programme suivant : création de logements avec une densité minimale de 25 logements par hectare, comprenant au minimum 25% de logements sociaux.

La commune conserve la possibilité de désigner un ou plusieurs opérateurs pour le rachat des biens acquis par l'EPF de la Vendée. Cette cession intervient sous réserve du respect par les opérateurs d'un cahier des charges reprenant les engagements pris par la commune en matière de densité de logement, de taux de logements sociaux et de qualité architecturale et environnementale.

En vue d'obtenir la maîtrise foncière totale des terrains, le conseil municipal, par délibération en date du 9 novembre 2022 et du 5 avril 2023, a chargé l'Etablissement Public Foncier de la Vendée de mener la procédure d'expropriation relative au programme de logements, objet du présent dossier d'enquête, tant dans sa phase administrative que judiciaire.

L'Etablissement Public Foncier de la Vendée, bénéficiaire de l'expropriation aux termes de la convention susvisée, sera responsable du projet s'agissant des acquisitions foncières et de la procédure d'expropriation.

Ses coordonnées sont :

Etablissement Public Foncier de la Vendée  
123, boulevard Louis Blanc  
85 000 LA ROCHE SUR YON  
Tél. : 02 51 05 66 33

## 1.2. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET PHYSIQUE DE LA COMMUNE

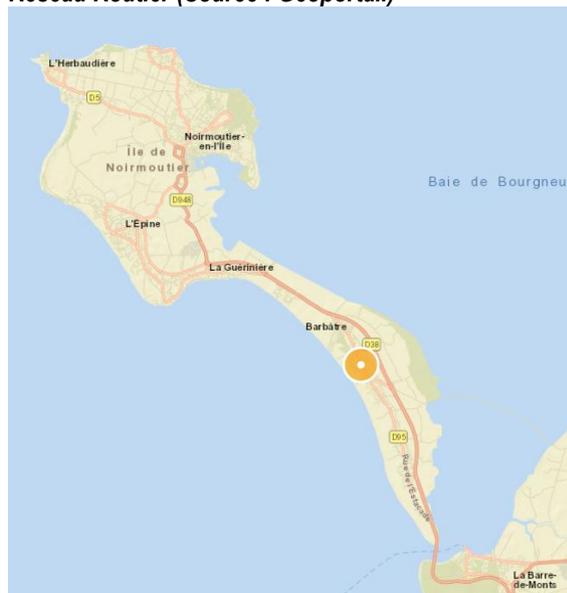
### Contexte géographique

Située au Sud de l'île de Noirmoutier, Barbâtre est une commune littorale de 12,5 km<sup>2</sup>. Sa localisation fait de la commune la porte de l'île vers le continent : elle comprend deux accès terrestres, le passage du Gois, entrée historique et patrimoniale, et le pont de Noirmoutier, ouvert à la circulation en juillet 1971. Elle est traversée par l'axe routier principal de l'île, la RD 38, qui rejoint Noirmoutier-en-l'Île, le pôle urbain majeur de l'île. Son centre-bourg est installé côté Ouest, en retrait de cet axe principal, et il s'est développé le long de l'ancienne voie historique (RD 948), développement caractéristique des « villages-rue » traditionnels.

### Localisation de la commune (Source : Géoportail)



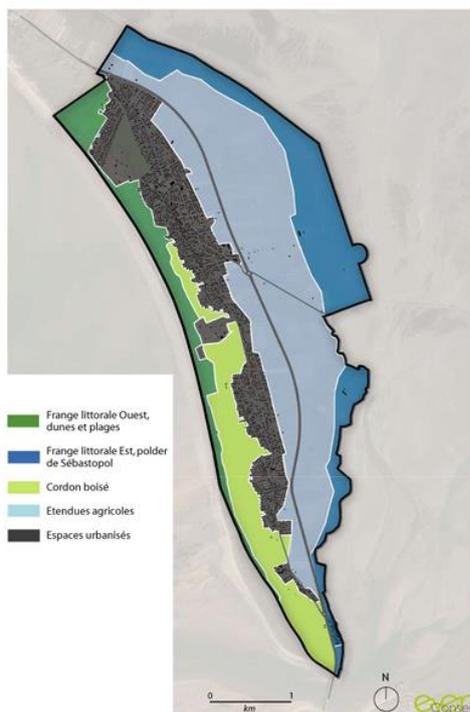
### Réseau Routier (Source : Géoportail)



Barbâtre est membre de la communauté de communes de l'île de Noirmoutier qui rassemble l'ensemble des communes de l'île.

## Contexte naturel

### Unités paysagères (source : PLU)



La commune de Barbâtre se caractérise par la présence :

- D'un cordon boisé domanial longeant la côte ouest de la commune, séparant en partie les dunes et plages de l'enveloppe urbanisée. Les boisements de la commune sont en très grande partie classés en Espaces Boisés Classés dans les documents d'urbanisme en vigueur.
- De nombreuses zones de marais surtout situées sur le littoral Est et notamment classées par le SAGE du Marais Breton et de la Baie de Bourgneuf.
- D'une vaste zone agricole centrale de part et d'autre de la départementale 38
- D'une longue bande urbanisée le long des routes départementales 95 et 948.

## Des espaces protégés...

### Schéma régional de Cohérence Ecologique des Pays de la Loire (source : DREAL Pays de la Loire)



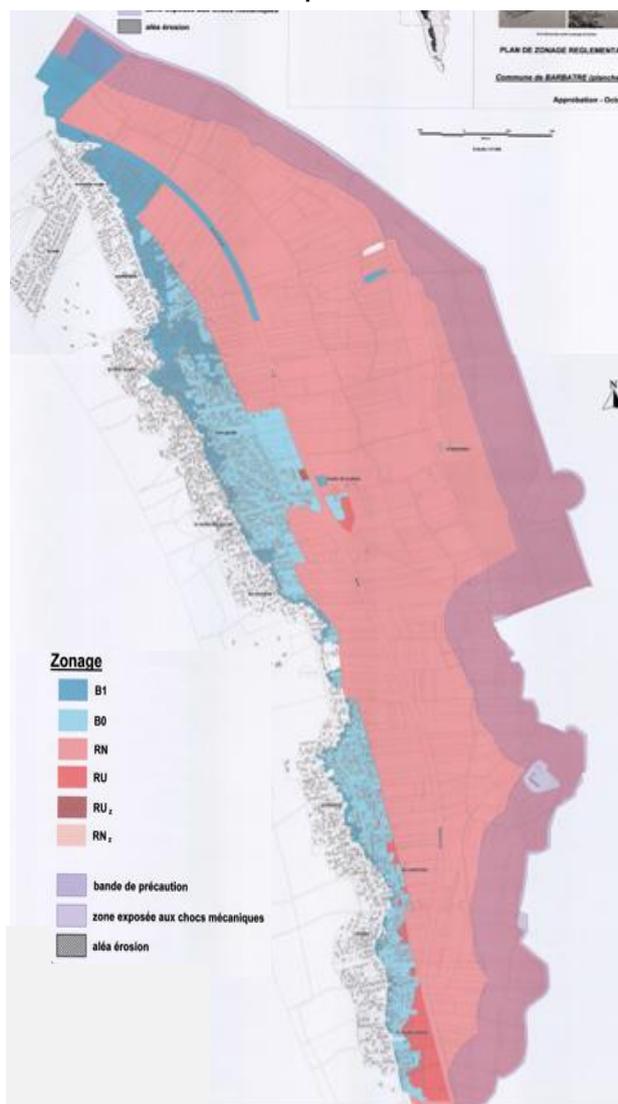
La commune de Barbâtre est concernée par une multitude de périmètres dédiés à la protection de la nature : Natura 2000, Zones Humides, Zones Nationales d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique, Stratégie de Création d'Aires Protégées, Espaces Naturels Sensibles.

L'ensemble de ces dispositions réglementaires ont conduit les services de l'Etat à classer la majeure partie du territoire communal en « Réservoir de biodiversité » au titre du Schéma Régional de Cohérence Ecologique.

Seul l'espace urbanisé et ses franges immédiates sont exclus des zones de protection.

...et exposés

### Plan de Prévention des Risques Littoraux de l'Île de Noirmoutier



La commune de Barbâtre, comme l'ensemble des communes de l'Île de Noirmoutier est concernée par un Plan de Prévention des Risques Littoraux depuis 2015.

Il s'agit d'un document qui définit notamment des zones de restrictions d'usage des sols afin de mieux prémunir les populations contre les risques liés aux phénomènes littoraux (submersion marine).

En teinte rouge sur le plan sont représentées les zones les plus sensibles aux phénomènes de submersion marine. Il s'agit de zones où aucune construction n'est autorisée (à l'exception de création de pièce de mise en sécurité des occupants (refuge)). Elles occupent la majeure partie du territoire communal, y compris dans la zone déjà urbanisée.

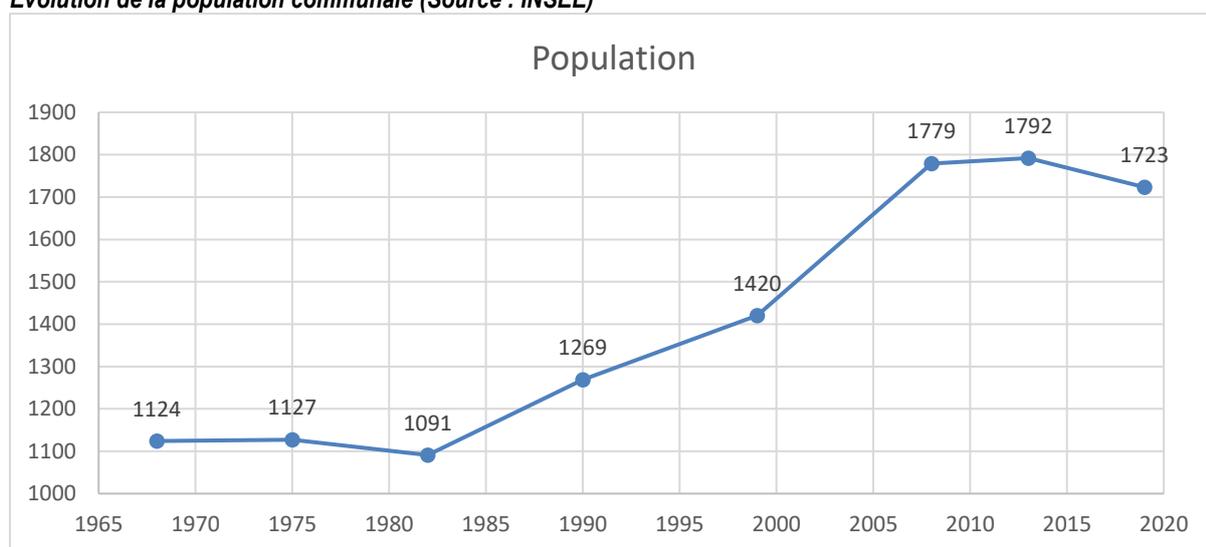
En teinte bleue sur le plan sont représentées les zones moins sensibles aux phénomènes de submersion marine. Il s'agit de zones où les constructions sont autorisées sous réserve de respecter certaines dispositions constructives (surélévation du premier plancher). Ces zones ne sont pas très étendues et concernent principalement la partie Est des routes départementales 95 et 948.

En teinte blanche sur le plan sont représentées les zones non concernées par le Plan de Prévention. Il s'agit de la partie ouest de la rue du centre et le cordon dunaire et forestier.

### 1.3. DEMOGRAPHIE

Depuis 1980, la commune de Barbâtre a connu trois phases d'évolution distinctes. Une première phase de croissance assez rapide entre 1982 et 2007 marquée par la mise en service du Pont et l'engouement général pour le littoral ; puis une phase de ralentissement à partir de 2007 générée par la crise financière et la rareté des disponibilités foncières ; puis de recul de 2011 à 2019 sous l'effet de la crise financière et du recul de la natalité. En 2019, Barbâtre compte une population de 1723 habitants. Rappelons ici que ces chiffres ne comprennent que la population principale (hors résidents secondaires).

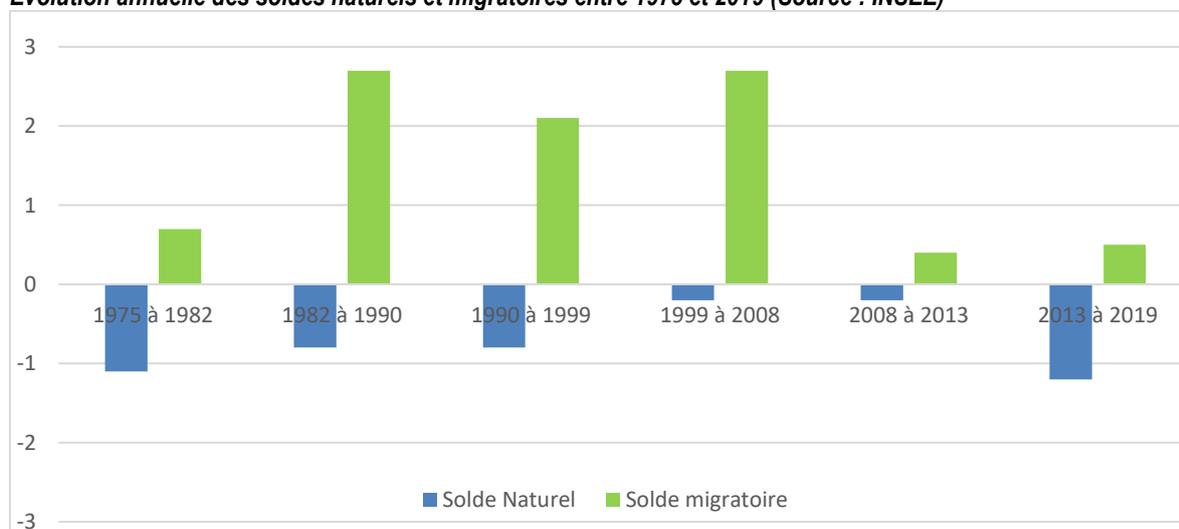
**Evolution de la population communale (Source : INSEE)**



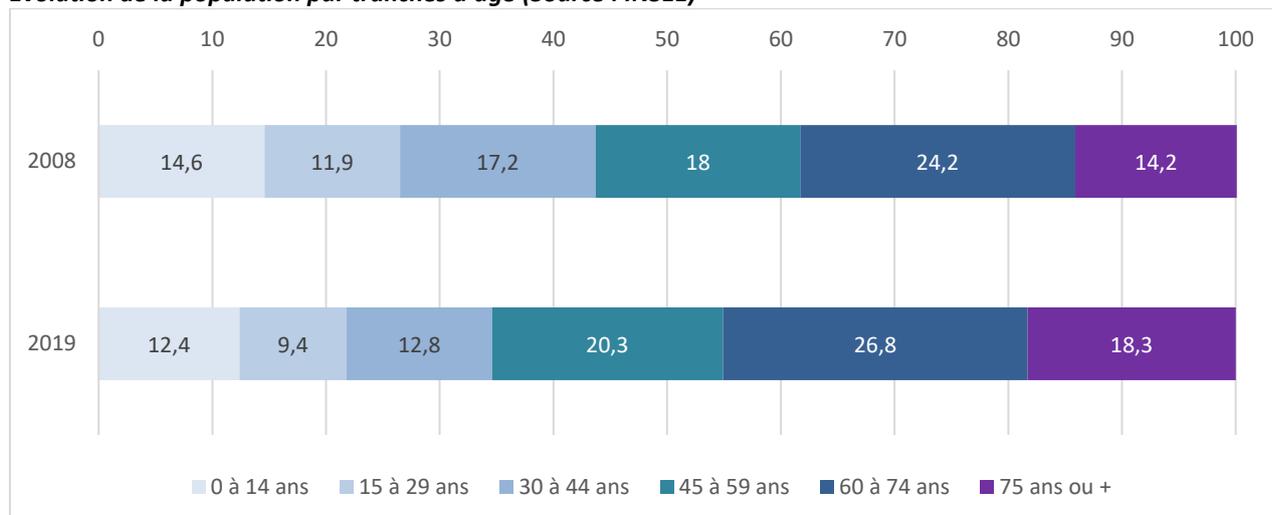
L'observation des flux migratoires et naturels explique les fluctuations de population décrites précédemment.

La forte croissance démographique du début des années 1980 à la fin des années 2000 a été exclusivement soutenue par un solde migratoire fort. Le solde naturel (différence entre les naissances et les décès) est lui négatif sur toute la période. Depuis 2008, le solde migratoire s'est largement contracté et le solde naturel ne compense pas cette contraction ; ce qui explique une baisse du nombre d'habitants.

**Evolution annuelle des soldes naturels et migratoires entre 1975 et 2019 (Source : INSEE)**



### Evolution de la population par tranches d'âge (Source : INSEE)



L'évolution de la population par catégorie d'âge montre un certain vieillissement de la population, avec une proportion de population âgée en croissance. On notera la forte progression de la proportion des populations en âge d'être à la retraite (de 38.4% à 45.1 % de la population totale).

Ainsi, le rapport entre le nombre de personne de moins de 20 ans et le nombre de personnes de plus de 60 ans – « l'indice de jeunesse » – reste très faible entre 2013 et 2018 passant de 0.44 à 0.38.

*L'indice de jeunesse est le rapport entre la population âgée de 0 à 19 ans et celle âgée de plus de 60 ans. Si cet indice est supérieur à 1, la population « jeune » est plus nombreuse que la population « âgée » et vice-versa.*

### Des ménages de plus en plus nombreux

Les tendances observées sur la population s'accompagnent d'une augmentation du nombre de ménages et d'une baisse tendancielle de leur taille.

En effet, de 1980 à 2019, la population a augmenté de 58 % alors que sur la même période le nombre de ménages a augmenté de 42%. Parallèlement, la taille des ménages est passée de 2.2 à 1.97 occupants par résidence principale.

Ce phénomène est dû à la conjugaison de plusieurs facteurs (départ des jeunes, diminution du nombre d'enfants par couple, séparations, divorces, veuvage, augmentation de la durée de vie) et n'est pas sans effet sur les besoins en matière de logements. Sur la commune de Barbâtre, ce phénomène est plus marqué qu'à l'échelle départementale (1,97 personnes par ménage sur la commune contre 2,19 personnes par ménage à l'échelle départementale).

### L'activité des Barbâtrins

L'activité des Barbâtrins, avec 72.6 % des 15-64 ans actifs, est inférieure à celle des habitants du département 76,6 %.

Une analyse plus fine de l'évolution du taux d'activité entre 2008 et 2019 nous permet de dégager les tendances suivantes :

- Hausse du taux d'actifs ayant un emploi : + 2,8
- Augmentation des chômeurs : + 3,4

La commune de Barbâtre compte, en 2019, 551 actifs occupés (ayant un emploi) alors que 291 emplois sont recensés sur le territoire communal.

La commune a donc un indice de concentration d'emplois situé à environ 52,8%. Ce faible indice montre qu'une grande partie des personnes habitant à Barbâtre travaille sur une autre commune. Ces données mettent en évidence que les flux domicile-travail sont relativement nombreux au départ de Barbâtre.

#### Un niveau de vie dans la moyenne départementale

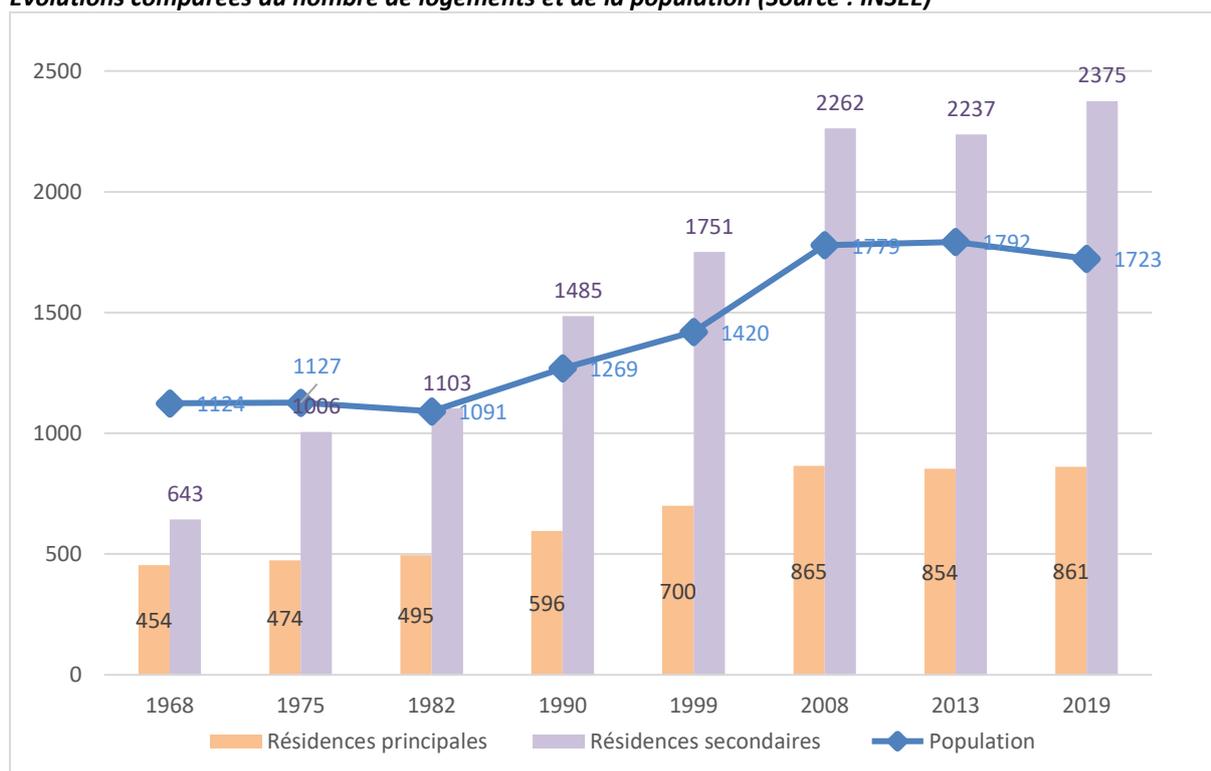
La médiane du revenu disponible par unité de consommation, pour Barbâtre, s'élève à 22 120 euros en 2019 (source : Insee), ce qui est légèrement supérieur à celui de la Vendée (21 550 euros).

### 1.4. LE PARC DE LOGEMENTS

#### Un parc de logements en stagnation depuis 2008

En 2019, la commune de Barbâtre disposait de 861 logements destinés à la résidence principale. L'évolution du parc de logements a suivi l'augmentation de la population.

**Evolutions comparées du nombre de logements et de la population (Source : INSEE)**



#### Une prépondérance des résidences secondaires

Le parc de résidences principales ne représente que 26,80 % du parc de logements de la commune en 2019.

Le parc de résidences secondaires constitue la majeure partie des logements de la commune : 72,19 % des logements sont des résidences secondaires (2375 logements en 2019). On notera la forte croissance de ce type de logement depuis les années 1970.

Les logements vacants représentent 1.64 % du parc en 2019, et leur nombre est en régression depuis 2013 (96 logements vacants en 2013, contre 54 en 2019).

### Des occupants majoritairement propriétaires

Par ailleurs, en 2019, la grande majorité des résidences principales (75,9 %) sont occupées par des propriétaires. Ce chiffre est quasi-stable depuis 2008 (73,3 %).

La part du segment lié au locatif a légèrement fléchi sur la même période, passant de 24 % à 21.6 %

En matière de logements locatifs aidés (ou « sociaux »), la commune de Barbâtre dispose en 2019 de 6 logements soit 0,7 % du parc de résidences principales.

A cet égard, le Plan Local de l’Habitat de la Communauté de communes de l’Ile de Noirmoutier, adopté en 2022, précise que la tension sur le parc locatif social est maximale :

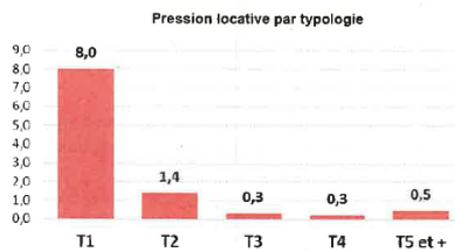
### Une demande locale peu satisfaite

63 % est formulée par des personnes seules. Elles se portent donc naturellement sur des petits logements, du studio au T2 – dans un contexte de rareté de cette offre (16% du parc locatif social).

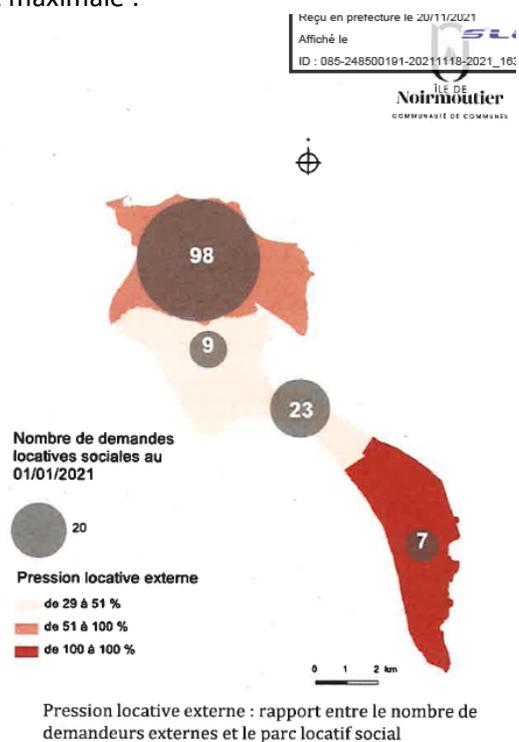
Une autre part conséquente de la demande est portée par des familles avec enfant(s) : 42 ménages pour 69 enfants à charge, dont 30 familles monoparentales ou avec droit de visite ou garde alternée.

La moitié de la demande ne précise pas sa préférence pour un logement individuel ou collectif, se donnant ainsi une plus grande marge d’acceptation possible du dossier.

Sur les 50% qui ont un choix indifférent entre logement collectif et individuel, 75% souhaitent un T2 maximum. Cette demande pourrait se porter sur de l’habitat intermédiaire.



*Vendée Habitat : Intermédiaires = bâtiments R+1 ou R+2, constitués de logement « superposés », sans parties communes intérieures, composés de logements au RDC disposant d’un espace privatif avec terrasse et de logements en étage, accessibles par escalier extérieur, disposant de terrasse ou balcon)*



Sources et extraits graphiques :  
Offre et demande locative sociale-juin 2021, Adile 85  
23

### Une forte prédominance des grands logements

Les logements de la commune de Barbâtre sont en très grande majorité des maisons individuelles, 96,60 % en 2019.

Les résidences principales de la commune de Barbâtre sont composées en majorité de 4 pièces et plus. Compte tenu des évolutions démographiques présentées plus haut, notamment la diminution du nombre moyen de personnes par ménages la diversification des tailles de logements constitue également un enjeu important pour la commune.

## Les derniers développements urbains

Le centre-bourg historique de Barbâtre est situé le long de la RD 948. Coincé par la dune littorale à l'Ouest, il s'est développé à l'Est, gagnant ainsi sur les terres agricoles.

### Développement urbain du bourg de Barbâtre (Source : IGN)

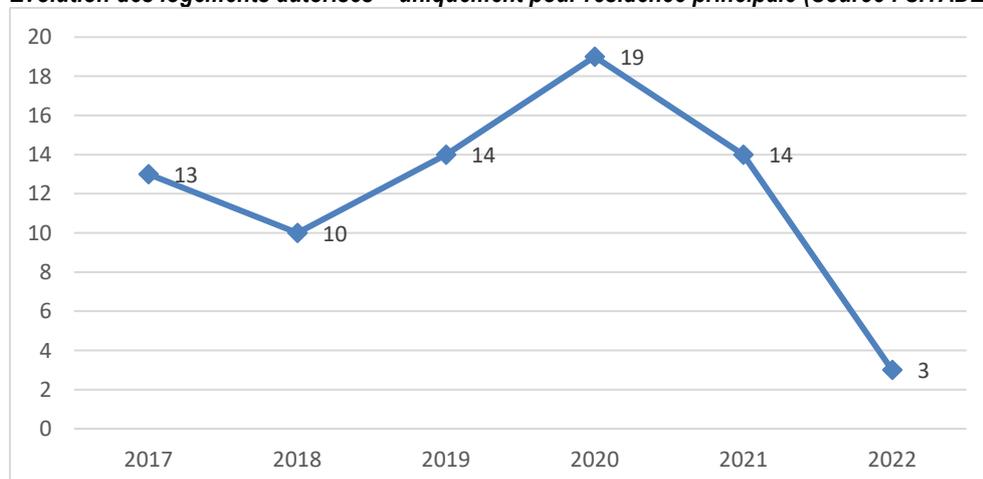


L'urbanisation récente (depuis 2000) s'est faite essentiellement par des opérations de lotissements et des constructions de logements individuels.

La réalisation de ces opérations de lotissement a eu pour conséquence une forte consommation des espaces naturels et agricoles. On notera ainsi les faibles densités appliquées aux récents développements urbains. Les opérations, qu'elles soient réalisées en lotissement ou en diffus, ont des densités en moyenne inférieures à 15 logements par hectare.

## La dynamique actuelle des constructions

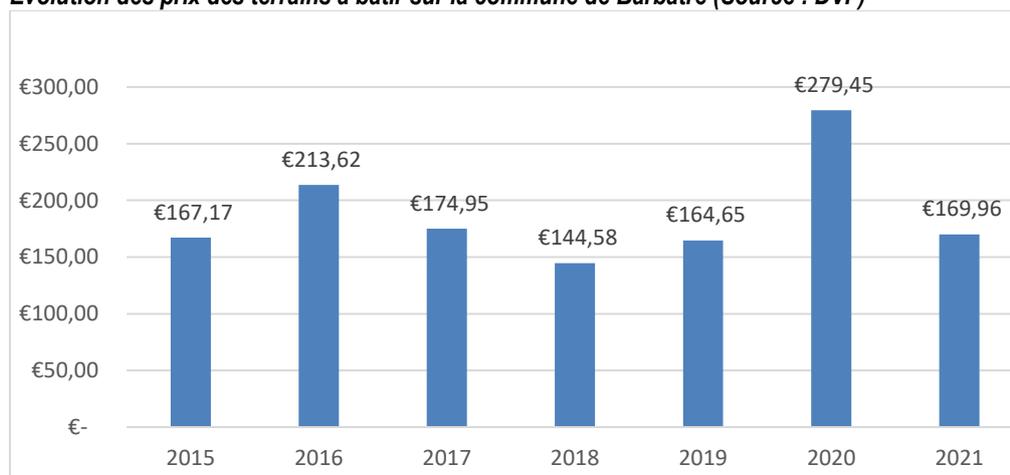
### Evolution des logements autorisés – uniquement pour résidence principale (Source : SITADEL)



Depuis 2017, la commune de Barbâtre connaît une évolution très variable d'une année sur l'autre du nombre de logements autorisés. La configuration des lieux explique pour partie ce phénomène. La partie constructible du territoire communal est enchâssée entre la bande littorale à l'Ouest et une vaste zone agricole à l'Est. Elle est quasiment totalement occupée par l'habitat ou les diverses constructions liées (équipements publics, activités économiques). Les dernières poches de développement de l'habitat se situent dans les interstices du maillage urbain (dents creuses, détachements de jardins, ...). Il y a donc peu de foncier disponible pour répondre aux besoins de logement sur le territoire.

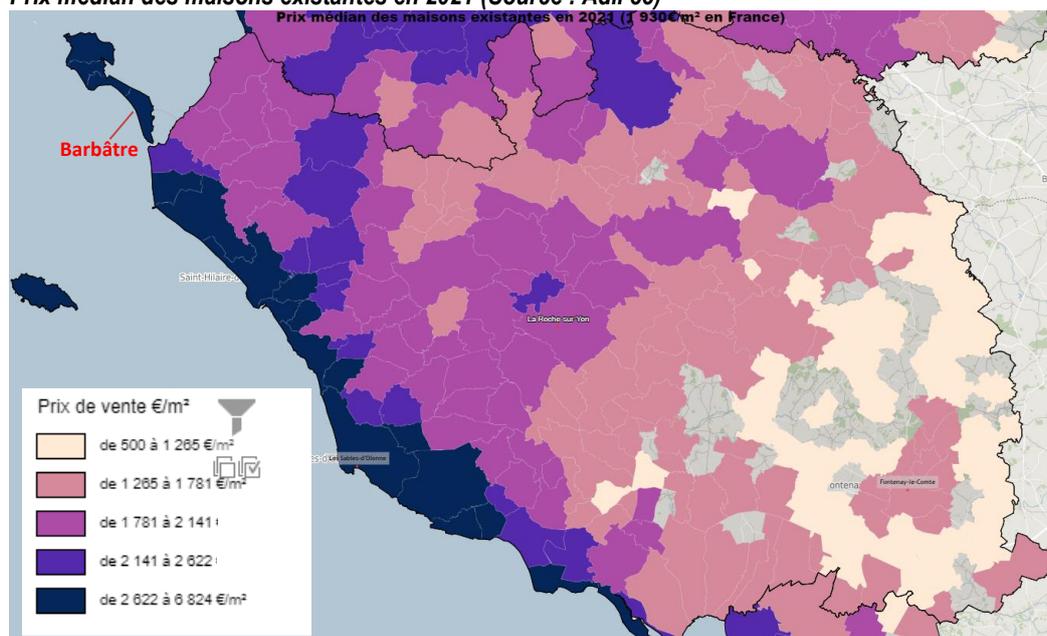
### 1.5. LE MARCHE FONCIER ET IMMOBILIER

**Evolution des prix des terrains à bâtir sur la commune de Barbâtre (Source : DVF)**



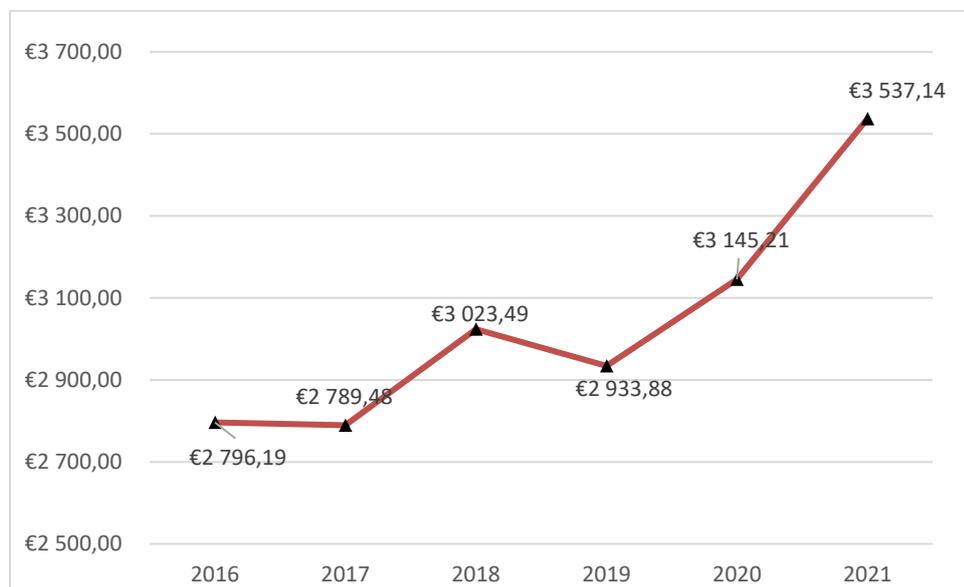
Le graphique ci-dessus montre que le prix au m<sup>2</sup> du lot à bâtir se stabilise depuis 2015. Le prix moyen par m<sup>2</sup> des terrains à bâtir est d'environ de 190 €/m<sup>2</sup>. Il n'en reste pas moins que certaines transactions dépassent aujourd'hui les 350 €/m<sup>2</sup> et que la disponibilité en terrains à bâtir s'amenuise ; ce qui a pour conséquence une hausse des prix.

**Prix médian des maisons existantes en 2021 (Source : Adil 85)**



Parallèlement, avec plus de 3 500 €/m<sup>2</sup>, le prix des maisons existantes est l'un des plus forts du département de la Vendée. Et ce chiffre est en hausse constante (cf. graphique ci-dessous). L'attrait pour le littoral que ce soit pour de la résidence secondaire ou pour de la résidence de personnes accédant à la retraite explique ce niveau élevé.

**Prix des maisons existantes (en €/m<sup>2</sup>) sur Barbâtre de 2016 à 2021 (Source : DVF)**



## **SYNTHESE :**

Barbâtre présente les caractéristiques de nombreuses cités balnéaires vendéennes.

Elle possède des atouts la rendant **très attractive** : patrimoine naturel et humain très riches, typicité de l'identité ilienne...mais aussi des **contraintes de développement** urbain (protection des espaces naturels et risques littoraux), faibles réserves foncières. La commune de Barbâtre est d'ailleurs classée en zone considérée comme **très tendue** par la Préfecture de Région au niveau de la pression sur le marché du logement.

Ainsi, des phénomènes démographiques spécifiques y sont observés : **augmentation** du nombre de **résidents secondaires**, **perte de résidents à l'année**, **diminution** de la taille des ménages, **vieillesse** de la population.

Et cette situation a une influence directe sur le parc de logements.

En effet, le nombre de logements a plus que **doublé en 40 ans**, il est en 2019 de 3 290 unités. Il s'est renforcé en très grande majorité par des **résidences secondaires**. La part des propriétaires est conséquente.

Autre phénomène constaté sur Barbâtre, le développement urbain depuis les années 50 s'est réalisé sous forme de **lotissements pavillonnaires**. Le parc immobilier est ainsi composé en très forte majorité de **maisons individuelles**, ce qui impacte fortement le paysage de la commune et a généré un étalement urbain par rapport au bourg historique.

Face à la **forte pression** de la demande et à la faible disponibilité foncière, le marché de l'immobilier est très tendu (l'un des plus chers du département de la Vendée).

Dans ce contexte, l'existence d'une **dent creuse** proche du centre historique questionne l'avenir d'une partie du développement urbain de la commune.

## 2. LES ENJEUX DE LA MAITRISE FONCIERE

### 2.1. LES PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES DE L'INSEE

#### Un département de plus en plus attractif

La Vendée fait partie des départements français qui se distinguent par leur vitalité démographique depuis maintenant plusieurs décennies. Cette tendance, qui va se poursuivre dans les années à venir, s'explique essentiellement par l'apport migratoire, lié à l'attractivité économique et résidentielle de la Vendée.

Ainsi, selon une étude de l'Observatoire Economique Social et Territorial de la Vendée publiée en 2017, confirmée par une étude du Département de la Vendée en mai 2021, le département pourrait compter près de 3 800 habitants supplémentaires par an d'ici 2050.

La forte progression de la population vendéenne serait le résultat quasi-exclusif des migrations résidentielles. En effet, si le solde naturel contribuait légèrement à la croissance de la population vendéenne ces dix dernières années, il devrait progressivement diminuer d'ici 2030, jusqu'à devenir déficitaire au terme de la projection. C'est la conséquence du vieillissement marqué de la population : le nombre de décès finirait par dépasser celui des naissances.

En effet, comme les autres départements français, la Vendée n'échappera pas au vieillissement de sa population. En Vendée, l'âge moyen s'élèverait à 49.5 ans en 2050, soit une progression de 4 années par rapport aux données actuelles. Le nombre de personnes âgées de plus de 60 ans devrait doubler dans le département en 2050. Le vieillissement de la population vendéenne serait amplifié par les migrations, notamment par la forte attractivité du littoral pour les retraités.

Sur la période récente, les territoires de Vendée ont connu des modèles de croissance démographique différents, basés principalement sur deux formes d'attractivité dominantes : une attractivité résidentielle liée au cadre de vie du littoral pour les zones des Sables d'Olonne et de Challans ; une attractivité économique liée au dynamisme sur le marché de l'emploi dans les zones de La Roche sur Yon, de Montaigu ou des Herbiers.

## Les effets sur le marché immobilier

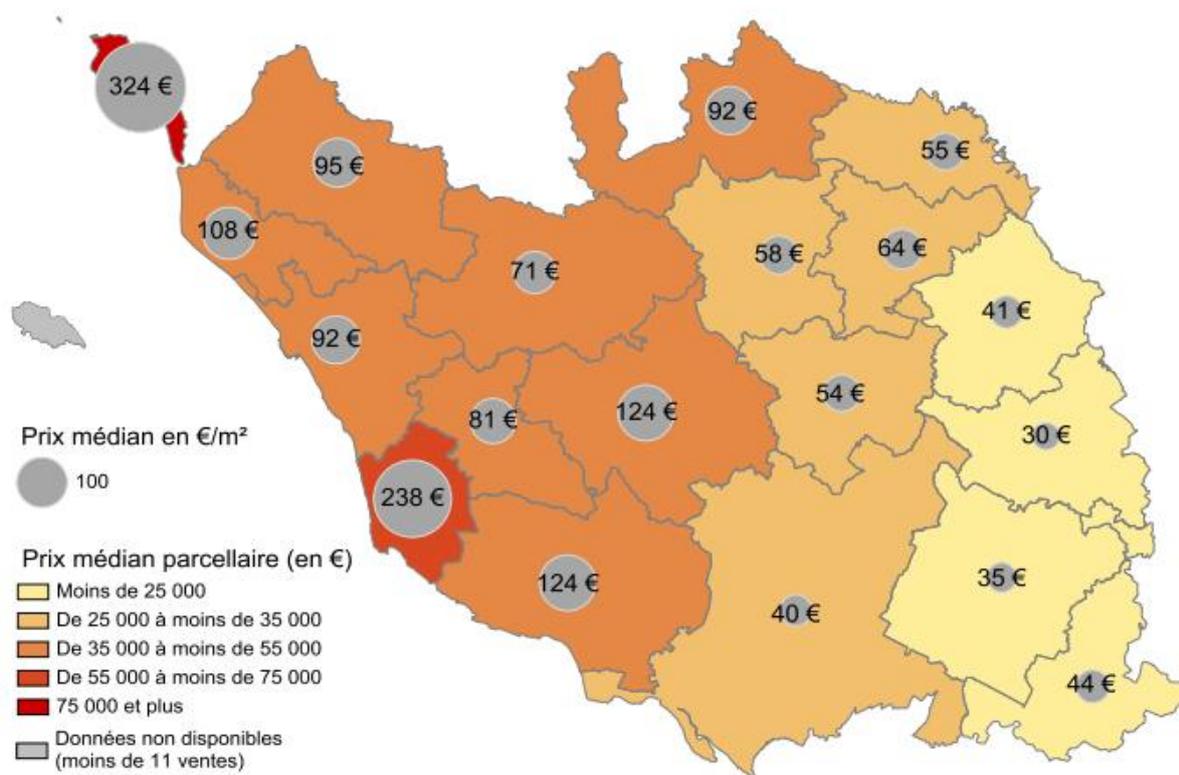
La forte tension du marché foncier enregistrée depuis plusieurs années s'est traduite par une hausse continue des prix des terrains à bâtir, avec une progression plus forte encore sur le littoral.

La concurrence à laquelle se livrent les acteurs du marché, l'arrivée dans le département de ménages avec des revenus plus élevés et les comportements spéculatifs de certains propriétaires sont des facteurs à prendre en compte pour analyser cette hausse. Mais l'absence de politiques foncières des collectivités a également un rôle majeur dans cette hausse des prix.

Il en résulte, sur les marchés les plus tendus, une difficulté pour loger et maintenir sur place les ménages locaux en raison de prix d'accession au logement de plus en plus élevés.

Ainsi, les mêmes causes produisant les mêmes effets, la tension engendrée par une demande accrue de logement accentuerait à terme ces difficultés à loger l'ensemble des nouveaux arrivants.

### Prix médian des terrains à bâtir vendus en 2019 par EPCI en Vendée (source : Adil85)

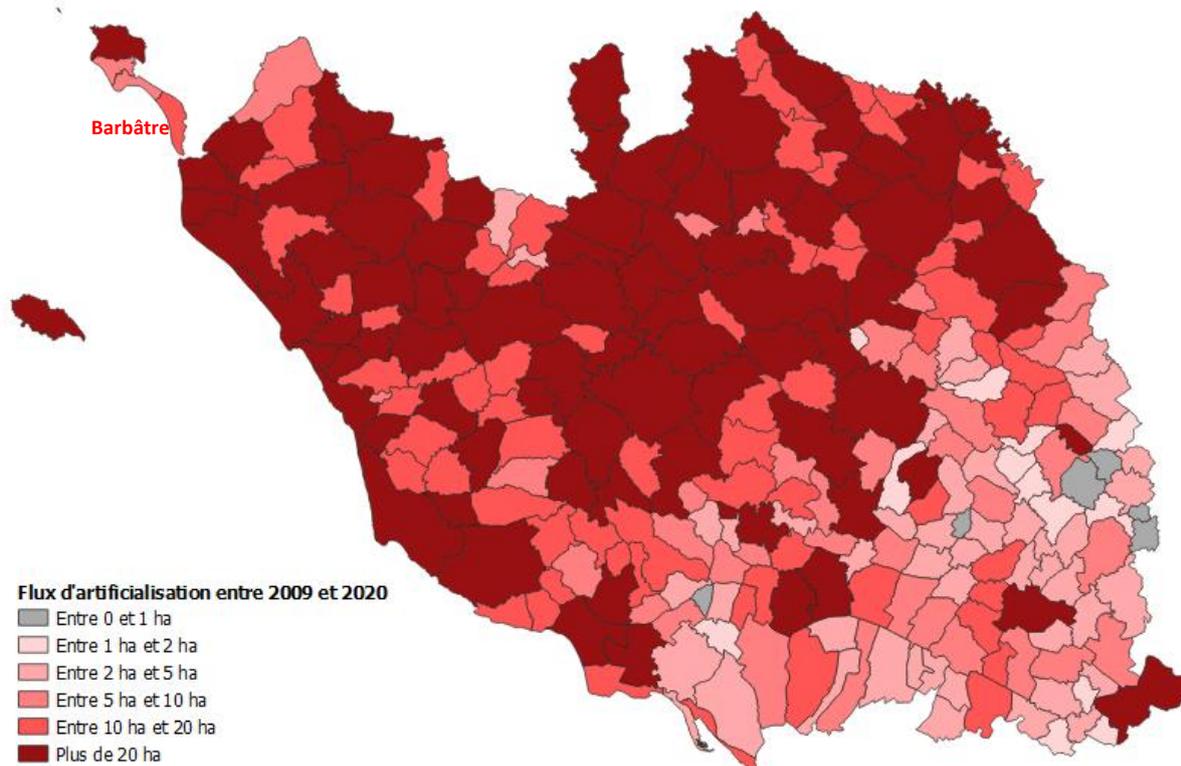


## Les effets sur la consommation des espaces

Au rythme de la croissance observée sur la période 2009-2020, le doublement des surfaces artificialisées en 2009 serait atteint en 2100 dans le département.

Or, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers interroge la soutenabilité de notre manière d'aménager le territoire.

**Flux d'artificialisation 2009-2020** (source : fichiers fonciers retraités par le CEREMA)



Depuis 2009, 560 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers sont, en moyenne, artificialisés en Vendée chaque année, principalement au profit de logements (63 % des terres artificialisées) et des activités économiques (32%).

## 2.2. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL (SCoT) DU NORD-OUEST VENDEE

Le SCoT est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine, dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

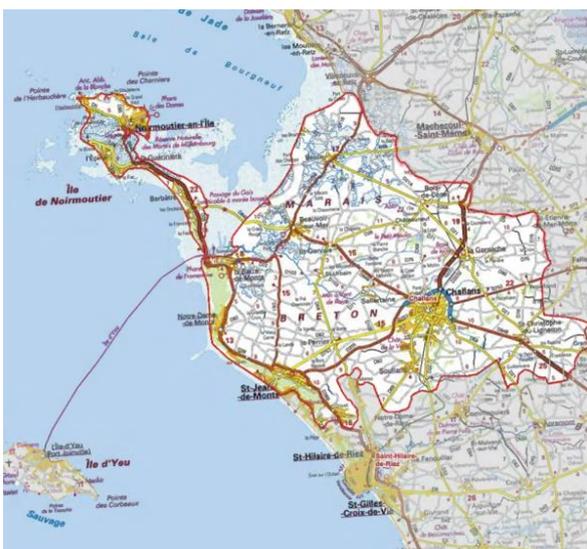
Le SCoT est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement. Il en assure la cohérence, tout comme il assure la cohérence des documents sectoriels intercommunaux : plans locaux d'urbanisme communaux et intercommunaux (PLUi), programmes locaux de l'habitat (PLH), plans de déplacements urbains (PDU), et PLU ou cartes communales établis au niveau communal.

Le SCoT doit respecter les principes du développement durable : principe d'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces naturels et des paysages ; principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale ; principe de respect de l'environnement.

Le SCoT contient 3 documents :

- un rapport de présentation, qui contient notamment un diagnostic et une évaluation environnementale
- le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
- le document d'orientation et d'objectifs (DOO), qui est opposable aux PLUi et PLU, PLH, PDU et cartes communales, ainsi qu'aux principales opérations d'aménagement (ZAD, ZAC, lotissements de plus de 5000 m<sup>2</sup>, réserves foncières de plus de 5ha...)

### **Périmètre du SCoT Nord Ouest Vendée**



Le territoire du SCoT du Nord-Ouest Vendée comprend 20 communes, réunies dans 3 communautés de communes (dont celle de l'île de Noirmoutier), et s'inscrit dans un espace disposant à la fois d'un lien fort à la mer, d'un ancrage dans un terroir rural et de fonctions urbaines. De ce triple positionnement, il tire aujourd'hui globalement une croissance importante, tant démographique qu'économique.

**Le SCoT est récent, il est devenu exécutoire depuis le 31 mars 2021.**

L'objectif prioritaire du SCoT est axé sur « le **maintien, la stimulation, l'orientation de l'attractivité du territoire, pour un développement renouvelé, fondé sur ses ressources et son identité, afin d'affirmer son potentiel au sein de la Région** ».

**Extraits du Document d'Orientations et d'Objectifs :**

### L'espace littoral

Cet espace situé au sud-ouest du SCoT représente un **élément identitaire essentiel du territoire**, par la qualité de ses milieux, par ses atouts patrimoniaux, par son développement économique qui dépasse le simple cadre de l'économie du tourisme et des loisirs, entretenant des liens forts avec son arrière-pays, y compris pour l'île de Noirmoutier, malgré son éloignement relativement plus important. Les **contraintes réglementaires, d'urbanisme et d'aménagement**, d'une part (Loi Littoral notamment), et d'autre part, **d'environnement** (à cause de la richesse – et de la fragilité – des milieux littoraux et arrière littoraux), **pèsent sur ce secteur**, tout comme le **degré déjà élevé d'artificialisation des sols à la suite des conséquences de la réussite de l'économie touristique** variée qui caractérise ces lieux. Ces contraintes, déjà anciennes, mais qui se renforcent depuis plusieurs années, ont abouti à un **rythme d'évolution démographique plus faible**, accompagné, dans certains cas, par un **vieillessement de la population**.

L'objectif est donc de **poursuivre le développement économique** du secteur, dans une perspective **d'équilibre entre activités touristiques et résidentielles, d'une part, et activités productives, d'autre part**.

L'évolution du littoral doit également **permettre une évolution démographique limitant le vieillissement et favorisant la mixité des populations, dans le cadre d'une évolution des tissus urbains, prenant en compte l'ambiance balnéaire et les fonctions touristiques du secteur**. La diversité des ambiances touristiques est intégrée dans le SCoT, dans le cadre d'une évolution globale, mais différenciée, vers une qualité urbaine et touristique renforcée, autour de la désaisonnalisation, de la diversification des produits offerts, du lien déjà développé entre tourisme et culture, et entre littoral et arrière-pays. Des problématiques spécifiques s'intègrent dans ce schéma, et notamment le traitement et la rénovation de l'immobilier touristique, les aménagements urbains susceptibles de fluidifier les flux, la reconstitution et le développement de l'offre hôtelière et d'hébergements de loisirs, la prise en compte des risques de submersion marine dans l'aménagement urbain, le lien terre-mer et ses effets sur la qualité de l'eau pour tous les espaces du territoire, le développement des nouvelles technologies de l'information et de la communication aussi bien pour l'économie touristique que pour faciliter la localisation d'emplois supérieurs liés à ces technologies, le développement des activités sportives, maritimes, halieutiques, de plaisance, etc...

Si **les objectifs de développement quantitatif sont nécessairement liés aux contraintes réglementaires, une programmation fine des développements et du renouvellement urbain doit permettre une croissance globale du secteur**, rendue d'autant plus nécessaire que la croissance économique, liée aux activités industrielles, artisanales, commerciales et touristiques, qui vont continuer de se développer, crée une **obligation impérieuse de rapprochement domicile-travail**.

## Les objectifs de développement démographique et résidentiel

### Des objectifs de population en lien avec l'économie, l'emploi et les capacités d'urbanisation résidentielle

Le PADD fixe un objectif de **croissance de la population : 84 500 habitants à 2030**, ce qui correspond à un accroissement annuel passant progressivement de + 1 à + 0,7 %, avec une moyenne 2015/2030 de + 0,8 %, **soit + 680 habitants par an**. Le niveau de cet objectif provient de la volonté, pour les raisons indiquées aux paragraphes précédents, de **concilier niveau de croissance nécessaire et effet de cette croissance sur les ressources du territoire**. Il correspond à une diminution tendancielle du taux de croissance observé depuis 1999, et qui a oscillé entre + 1,65 et + 1,16 % par an.

Naturellement, cet objectif global du SCoT ne signifie pas que chaque secteur du territoire, chaque EPCI, et encore moins chaque commune, connaîtra ou devrait connaître un taux de progression égal ou analogue : les capacités de développement sont diverses, et devront être appréciées aux différents échelons, d'abord en fonction des capacités économiques, dans une perspective **d'équilibre habitat/emploi**, et ensuite en **fonction des ressources urbaines de chaque territoire**, qui résultent des équipements et services disponibles, des réseaux, de l'accessibilité, notamment en transports collectifs, des disponibilités territoriales et foncières, et de la cohérence du projet de territoire à l'échelon considéré, prenant en compte la définition des pôles du territoire telle que définie par le présent D.O.O. du SCoT.

Cependant, cet objectif démographique, à l'échelle du SCOT, constitue le fondement des **objectifs résidentiels** du D.O.O., qui visent à **assurer le renouvellement de la démographie, limiter le vieillissement, autoriser une utilisation rationnelle des équipements existants et prévus, et permettre, dans la limite des prescriptions du SCoT, l'accueil de populations nouvelles**. Les pôles définis dans le D.O.O. ont vocation à représenter 69 % de la population du SCoT à l'horizon 2030, contre 60 % aujourd'hui, dans l'objectif de privilégier une urbanisation compacte, structurée, centrée sur des ressources urbaines en lien avec les transports collectifs d'aujourd'hui et de demain.

Cet objectif global d'évolution de la population nécessitera la **construction d'environ 920 logements par an pour la même période (2015/2030)**. Cet objectif est inférieur à ce qui a été constaté sur le long terme, en cohérence avec les objectifs démographiques. Ces objectifs résidentiels s'inscrivent dans une **gestion responsable de la consommation d'espace**, à l'échelle du SCoT, permettant l'évolution résidentielle, économique et sociale du territoire.

## Orientation de mise en oeuvre

### Les objectifs de production de logements

Compte-tenu des objectifs démographiques, du desserrement des ménages, du renouvellement urbain envisagé, de l'évolution des résidences secondaires, des logements vacants, les objectifs de construction du SCOT sont les suivants :

**Challans Gois Communauté = 500 par an**

**Île de Noirmoutier = 100 par an**

**Océan Marais de Monts = 320 par an**

**TOTAL SCOT = 920 par an**

### Les objectifs d'utilisation du tissu urbain

L'objectif général du SCOT est de construire 33 % de ces logements dans le tissu urbain existant, au travers, notamment de la réhabilitation des centre-bourgs, de l'utilisation des « dents creuses », des friches, des terrains vacants et du renouvellement urbain.

Les PLU définiront ces enveloppes urbaines en prenant appui sur les recommandations de la page suivante. Le pourcentage sera mesuré à l'échelle du document d'urbanisme (PLU ou PLUi).

### Les objectifs de densité

Les objectifs de densité sont issus d'un travail d'analyse des morphologies et des densités du territoire.

Ils doivent contribuer à garantir une continuité entre l'urbanisation existante et les développements futurs et une gestion économe de l'espace.

Les densités minimales moyennes envisagées à l'échelle du SCOT pour les opérations résidentielles sont de l'ordre de 24 logements à l'hectare.

Cette densité résulte d'une diversité des formes urbaines, prenant en compte les caractéristiques du tissu urbain par catégorie de pôles.

En fonction des catégories de pôles déterminées par le PADD du SCOT, les densités prévues par le SCOT sont les suivantes :

Polarités	Densités en logements à l'hectare
Challans	35/40
Saint-Jean-de-Monts	25/30
Beauvoir, Bouin, La Barre-de-Monts La Garnache, Noirmoutier en l'île, Saint-Christophe-du-Ligneron, Soullans	20/25
<b>Barbâtre, L'Épine, La Guérinière, Notre-Dame-de-Monts</b>	<b>20</b>
Bois-de-Céné, Châteauneuf, Froidfond, Le Perrier, Saint-Gervais, Saint-Urbain, Sallertaine	18
<b>TOTAL</b>	<b>24</b>

En fonction des communautés de communes, les densités prévues par le SCOT sont les suivantes :

**Challans Gois Communauté = 26 logements à l'hectare**

**Île de Noirmoutier = 21 logements à l'hectare**

**Océan Marais de Monts = 23 logements à l'hectare**

**MOYENNE SCOT = 24 logements à l'hectare**

Ces densités constituent des densités brutes prenant en compte, outre la surface occupée par les logements et leurs annexes (jardins privés, par exemple), la surface utilisée par les équipements publics, la voirie et les espaces verts, aménagés pour les besoins de la population habitant les logements construits dans l'espace considéré.

Cet objectif prend en compte le caractère plus ou moins urbain des sites, les besoins du littoral balnéaire dans un cadre foncier de plus en plus restreint et l'application de Loi littoral, ainsi que la nécessité d'une diversité morphologique et typologique de l'habitat.

Il s'agit d'objectifs globaux dont la mise en œuvre sera évaluée par le SCOT à 6 ans : les communes mettront en place des règles d'urbanisme favorisant cette intensification de l'utilisation des tissus urbains.

Les projets ne comporteront pas tous la même densité, l'objectif du SCOT étant global et visant une densité moyenne à l'échelle de chaque communauté de communes, au regard de la morphologie et de la typologie (dans l'enveloppe urbaine ou en extension) dans lequel les projets s'insèrent.

A ces objectifs de densité moyenne s'ajoute une condition générale de densité minimale de 10 logements à l'hectare sur toute opération d'une surface supérieure à un hectare.

Il est évidemment loisible à chaque commune de prévoir, pour des opérations spécifiques, des densités supérieures.

En effet, l'objectif de densité a pour intérêt principal celui de limiter les prélèvements de terres agricoles au profit de l'urbanisation.

C'est pourquoi les objectifs de logements correspondent dans ce D.O.O. à des objectifs de consommation d'espace : ces objectifs de logements peuvent être dépassés, tandis que les objectifs de consommation d'espace sont des chiffres maximaux.

En particulier, l'utilisation des espaces vacants au sein de l'enveloppe urbaine existante, et, plus généralement, des espaces non cultivables et ne présentant pas d'intérêt environnemental ou forestier, n'est pas limité par le SCOT, non plus que le nombre de logements ou d'équipements pouvant y être édifiés.

### Les objectifs de consommation d'espace

En fonction du nombre de logements à construire et des densités prévues, la consommation d'espace pour le résidentiel est évaluée à 357 hectares à l'horizon 2030, répartis comme suit :

**Challans Gois Communauté = 183 hectares**

**Île de Noirmoutier = 44 hectares**

**Océan Marais de Monts = 130 hectares**

**TOTAL SCOT = 357 hectares**

Cette consommation d'espace correspond à une somme de périmètres opérationnels comportant des terrains utilisés pour des logements et leurs annexes, pour des équipements, des voiries, des réseaux, des bassins de rétention, à l'exception des zones humides et autres espaces naturels.

Les terrains ayant fait l'objet d'un permis de construire ou d'aménager avant la date d'approbation du SCOT ne sont pas compris dans la consommation d'espace.

## Des objectifs de diversité et de qualité résidentielle

L'objectif du SCOT est de faciliter l'accès à un **logement de qualité**, en particulier pour **les populations actuelles et pour les nouveaux actifs**.

Cet objectif se traduira par un effort spécifique sur le **logement social et intermédiaire**, ainsi que sur **l'accession aidée**, et sur les logements **à prix maîtrisés**.

L'objectif interpelle la capacité des collectivités à **maîtriser le foncier** dans un contexte de **pressions qui continuent d'augmenter**, et dans un contexte où les bilans des opérateurs de logement social peuvent difficilement supporter des surcoûts par rapport à une opération simple de construction, sur terrain nu, sans vice de sol.

Le SCoT, pour faire face à ces enjeux, engage les collectivités à développer **une politique de réserves foncières**, notamment en lien avec les **Établissements Publics Fonciers**.

### Orientation de mise en oeuvre

La réalisation de logements aidés sera recherchée par l'ensemble des communes qu'elles soient urbaines ou rurales. Les communes détermineront la répartition entre accession aidée et locatif aidé en fonction de leurs objectifs démographiques, de leurs capacités foncières, et de l'accès au financement.

Les communes pôles, disposant de ressources urbaines de proximité (services, commerces...) permettant de limiter les déplacements, sont particulièrement interpellées par la programmation par la réalisation de logements locatifs sociaux, sous réserve de leur accès aux financements.

Au-delà des obligations légales liées à la Loi SRU et à la Loi « Duflot », qui concernent la Commune de Challans, l'objectif du SCOT est de parvenir à une meilleure répartition des logements locatifs sociaux, et de développer l'accession sociale et le logement à prix maîtrisés.

Cet objectif de développement sera rempli au travers d'un objectif global de 10 % de logements sociaux et en accession sociale (PLUS, PLAI, PLS, PTZ, PAP, PC, PAS ou équivalent en fonction de l'évolution de la réglementation) dans les résidences principales des communes du SCOT à l'horizon 2030, cette proportion étant supérieure lorsque les constructions se réalisent sur un terrain appartenant à la commune.

S'agissant de la réhabilitation et de la rénovation des logements, les objectifs du SCOT sont de permettre de réaffecter au moins 40 logements par an, au travers de la mise en œuvre d'OPAH et/ou de réhabilitation par initiative privée sans subvention.

Dans ce cadre, le SCOT recommande aux EPCI du territoire de se doter de Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) afin de mettre en cohérence, à leur échelle, les objectifs de production de logements neufs de toutes catégories et de rénovation/réhabilitation.

En résumé, le SCoT Nord-Ouest Vendée engage les communes dans un processus de développement basé sur un accroissement de la population en équilibre avec les ressources du territoire et dans le respect de la mixité sociale et générationnelle

### 2.3. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BARBATRE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification. Il a pour objet de définir un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui s'appuie sur un diagnostic (évolution démographique, contexte économique, aménagement de l'espace, consommation de terres pour l'urbanisation, équilibre de l'habitat, équipements et services, transports et déplacements etc...). Il fixe des règles d'occupation du sol (où, quoi et comment construire) à travers un plan de zonage et un règlement. Il détermine également des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui définissent un cadre aux futurs aménageurs des zones d'urbanisation projetées.

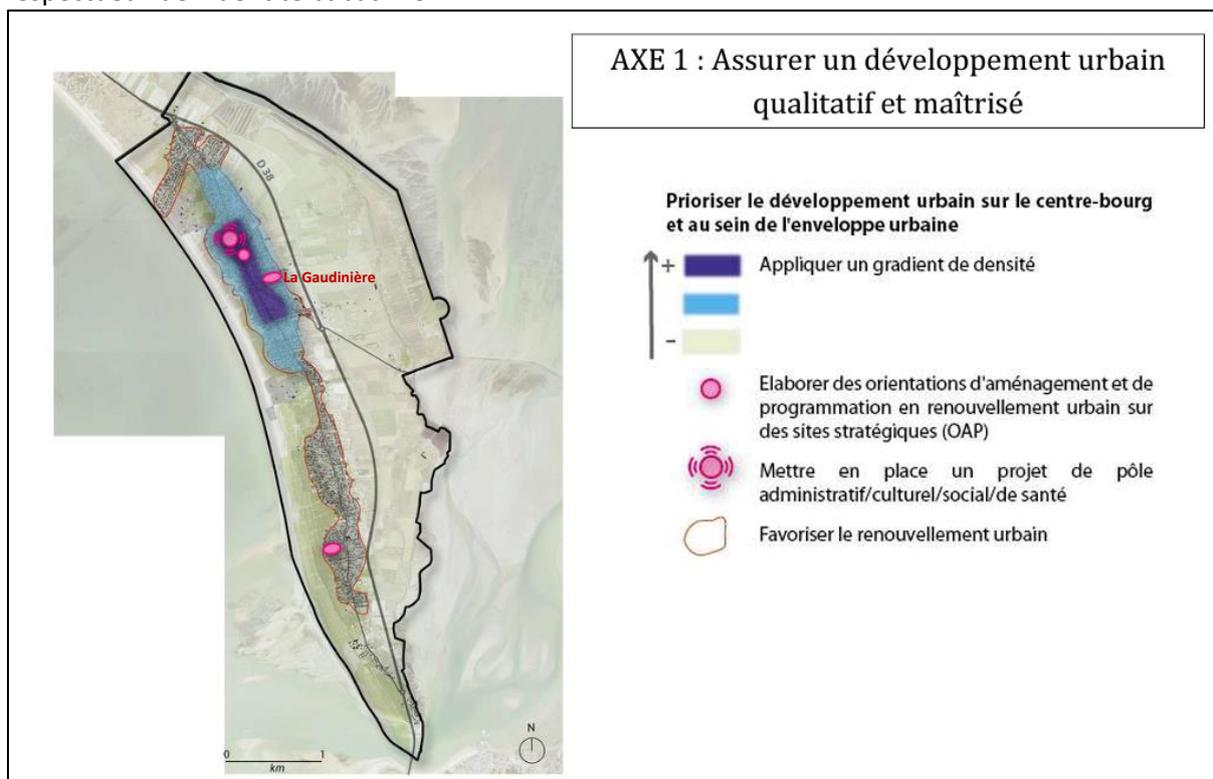
Le PLU de la commune de Barbâtre a été approuvé en 2019. Puis, par délibération du 9 février 2023, la commune de Barbâtre a approuvé la modification numéro 2 du PLU.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la commune de Barbâtre a défini un scénario démographique selon lequel la population résidante à l'année devrait progresser jusqu'à 1900 habitants en 2027 (1723 en 2019) ; soit un nombre de logements à créer de 100 logements au total.

Elle y a également défini 4 axes majeurs pour permettre un projet de territoire fédérateur, porteur de développement durable :

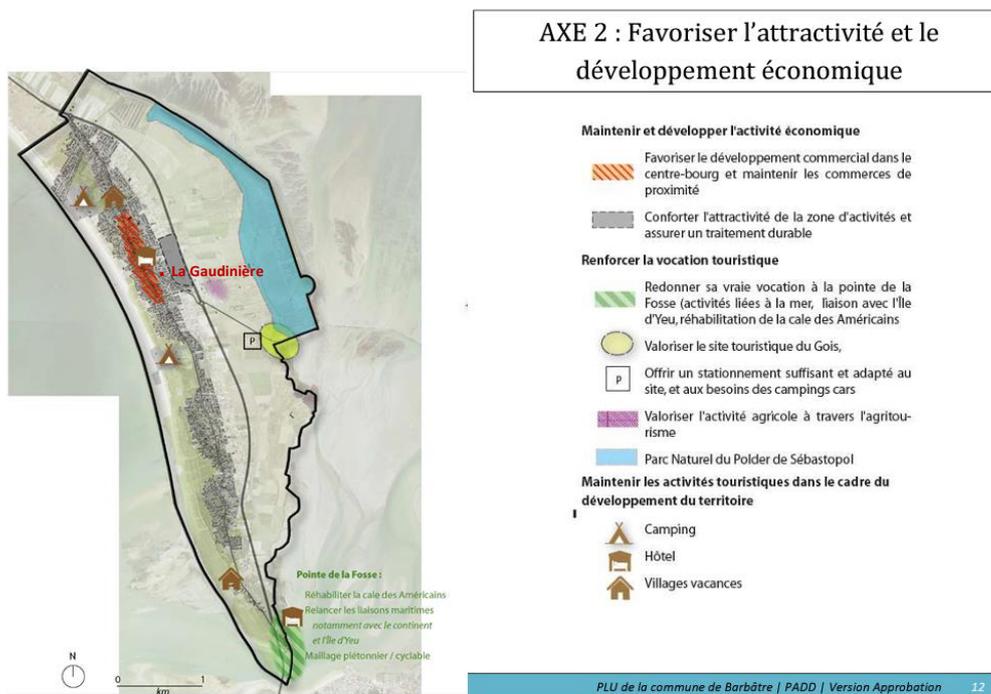
- **Axe n° 1 : Assurer un développement urbain qualitatif et maîtrisé**

Il s'agira d'équilibrer le développement de l'offre de logement dans le temps et dans l'espace en priorisant les constructions en renouvellement urbain, d'adapter l'offre de logement pour permettre à chacun de s'y loger et d'y rester et enfin de garantir un fonctionnement urbain équilibré et durable, respectueux de l'identité barbâtre.



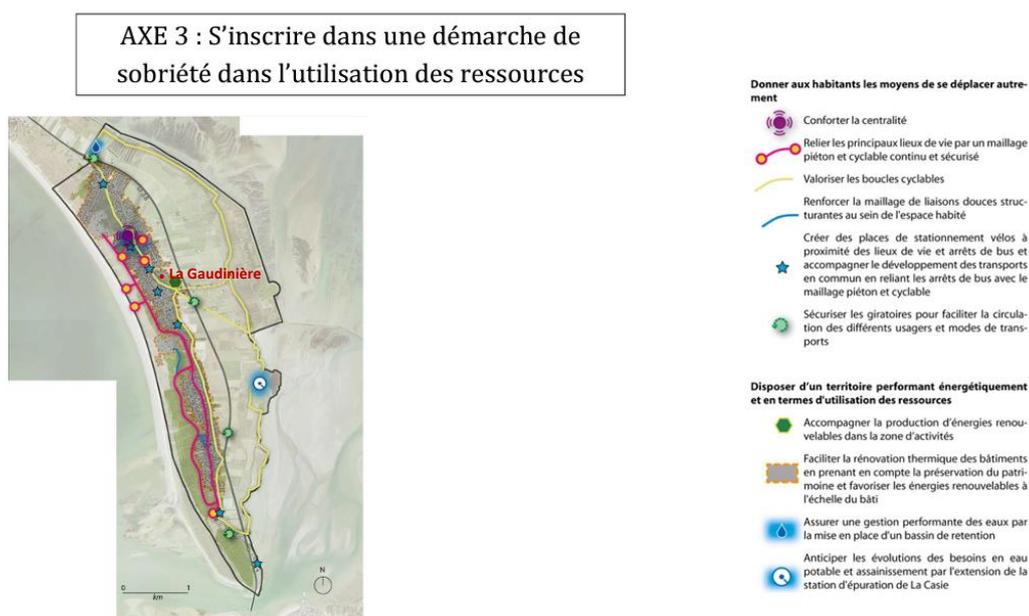
- **Axe n°2 : Favoriser l'attractivité et le développement économique**

Il s'agira de développer le centre-bourg comme pôle de proximité commerciale, en s'appuyant sur la dynamique démographique pour développer l'offre résidentielle, d'accompagner un développement économique ouvert et de « seconde génération », de valoriser et de maintenir les activités agricoles et de valoriser et développer en accord avec le cadre des pôles touristiques



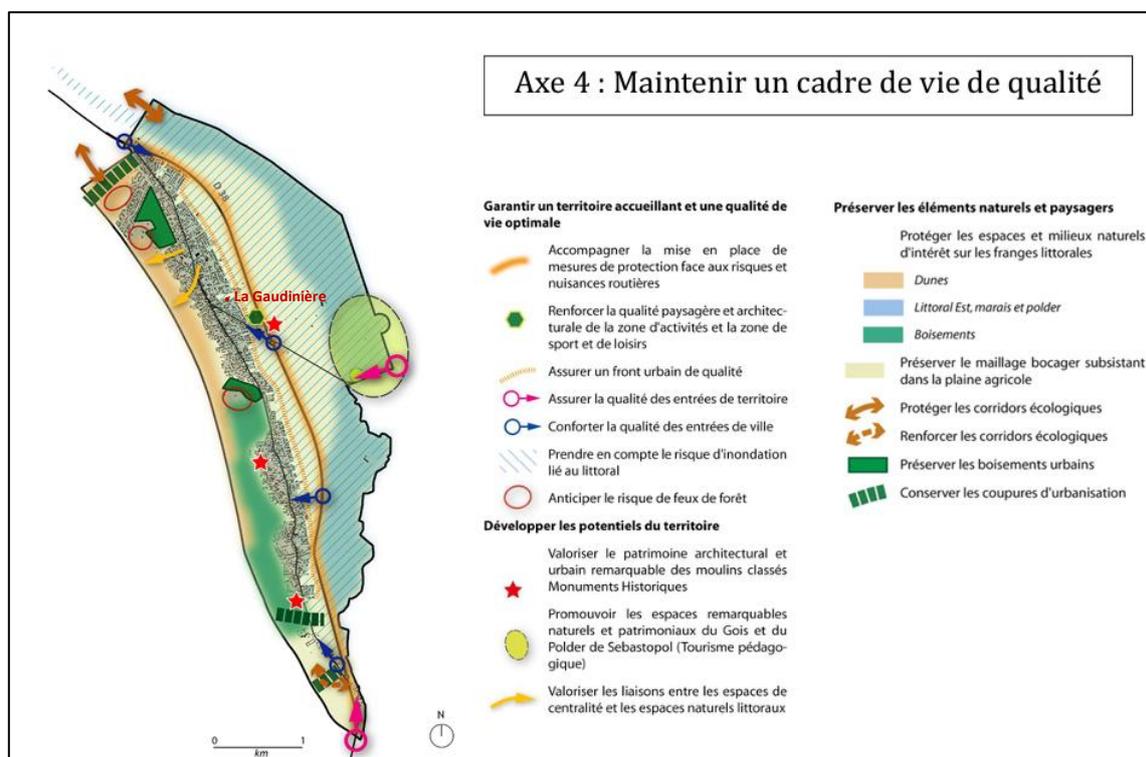
- **Axe n°3 : S'inscrire dans une démarche de sobriété dans l'utilisation des ressources**

Il s'agira de donner aux habitants les moyens de se déplacer autrement, de disposer d'un parc de logement performant énergétiquement, de se donner les moyens d'économiser la ressource en eau et les matériaux et de limiter la consommation d'espaces et de lutter contre l'étalement urbain.



- **Axe n°4 : Maintenir un cadre de vie de qualité**

Il s'agira d'assurer une qualité de vie optimale pour les habitants, de garantir un territoire accueillant et de préserver les espaces naturels et paysagers.



Afin de réaliser ces différents objectifs la commune de Barbâtre a défini, au sein de son PLU des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** qui peuvent :

- porter sur un secteur donné du territoire (OAP dites de "secteurs" ou de "quartier"). Ce type d'OAP définissent en particulier les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone ;
- ou avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (OAP dites "thématiques").

Pièces obligatoires du plan local d'urbanisme (PLU, PLUi), elles servent de cadre au projet urbain souhaité par la collectivité ou l'établissement porteur du PLU(i), les aménagements prévus dans le périmètre défini par ces OAP devant être compatibles avec ces orientations. Elles comprennent en particulier :

- des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ;
- un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (zone AU) et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant (l'existence d'une OAP de secteur étant par ailleurs un des critères d'ouverture d'une zone AU) ;
- les actions et opérations nécessaires à la mise en valeur des continuités écologiques.

La commune de Barbâtre a ainsi identifié plusieurs secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation...

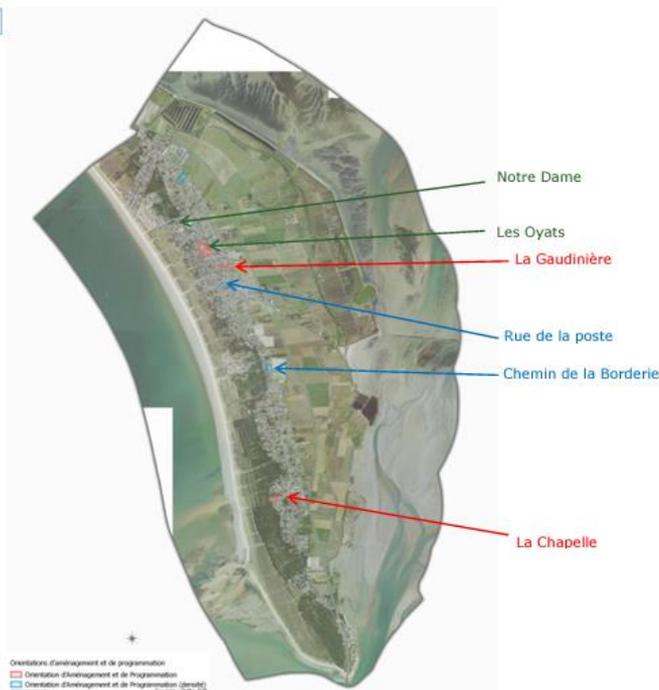
#### Localisation des secteurs d'OAP

Le PLU totalise 6 OAP à vocation habitat.

Sur ces 6 OAP à vocation habitat, 4 font l'objet d'un schéma détaillé : les Oyats, La Gaudinière et La Chapelle et l'Ancienne école privée.

2 autres secteurs d'OAP à destination habitat font uniquement l'objet d'une densité imposée.

- \_\_\_ OAP sectorielle d'aménagement
- \_\_\_ OAP avec programmation détaillée
- \_\_\_ OAP avec programmation de densité



...et a fixé pour chaque secteur les densités à atteindre, le nombre de logements à construire et la typologie de l'habitat à respecter :

#### Tableau récapitulatif des surfaces disponibles

Secteurs	Surface totale en ha	Surface constructible en ha	Densité à atteindre (logements/ha)	Nombre de logements total	Logements sociaux et ou accessibles*	Logements groupés
<b>Sites d'OAP en renouvellement urbain</b>						
Les Oyats	0,65	0,65	40	Non précisé	25% minimum	Non précisé
La Gaudinière	1	1	25	25	7	12
La Chapelle	0,55	0,55	22	12	5	0
Notre-Dame	0,17	0,17	45	8	5	/
Rue de la Poste	0,4	0,4	30	12	3	/
Chemin de la Borderie	0,48	0,48	20	13	3	/
<b>TOTAL</b>	<b>4.77</b>	<b>3.77</b>	<b>28,6</b>	<b>100</b>	<b>29</b>	<b>40</b>

\*Application d'un pourcentage de 20% de logements sociaux ou accessibles sur les opérations de plus de 10 logements conformément au règlement du PLU. A noter que la production de logements sociaux ou accessibles est supérieure à 20% sur le secteur des Oyats et de la Gaudinière.

L'OBJECTIF DE PRODUCTION DE LOGEMENTS A PROGRAMMER DANS LES OAP EST UN OBJECTIF MINIMAL ESTIME.

## 2.4. LE PLAN LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'ILE DE NOIRMOUTIER

Le programme local de l'habitat (PLH) est, en France, le principal dispositif en matière de politique du logement au niveau local. Il est le document essentiel d'observation, de définition et de programmation des investissements et des actions en matière de politique du logement à l'échelle d'un territoire.

A l'échelle de la Communauté de Communes, le PLH a été adopté en juin 2022 pour une durée de 6 ans.

Il est constitué de plusieurs phases :

- Phase 1 : **Diagnostic du territoire**
- Phase 2 : **Orientations stratégiques** pour répondre aux besoins identifiés par le diagnostic
- Phase 3 : **Programme d'actions** détaillé pour la mise en œuvre opérationnelle des orientations et des objectifs.

Le PLH répond aux besoins en logements des habitants du territoire en assurant une répartition équilibrée et diversifiée sur les communes concernées.

Il fixe les rythmes de production, détermine les publics à cibler et les typologies de logements à produire.

Il intéresse directement les propriétaires bailleurs ou occupants pour des travaux de rénovations et sous conditions de ressources.

Il est incitatif au travers des aides des différentes collectivités et de l'agglomération qu'il peut accorder.

En termes de production de logements sociaux, le PLH permet, outre les autorisations de financement et les subventions accordées, d'avoir un réel impact sur les volumes, la localisation et les typologies.

Il précise les grandes orientations du SCoT, avec lesquelles il doit être compatible.

Les orientations sur la production globale de logements nécessitent de descendre à l'échelle de la commune qui seule peut autoriser les différentes occupations du sol. Chaque commune les retranscrit dans son document d'urbanisme.

Ainsi, le PLH a mis en évidence les enjeux suivants :

**Stabiliser la population – une ambition démographique et économique :**

Accueillir/maintenir les jeunes par une offre de petits logements locatifs

Offrir aux jeunes ménages et aux familles les possibilités d'un logement locatif et en accession abordable

Poursuivre l'amélioration de l'habitat pour le maintien à domicile, la lutte contre la précarité énergétique et l'adaptation aux risques

Mobiliser tout le monde pour accroître l'offre de logements

**Faire du logement permanent une priorité insulaire**

*Rééquilibrer l'offre entre résidence principale et secondaire*

*Préserver le foncier pour du logement pérenne – ne pas vendre le sol*

*Mettre en place une politique publique concertée avec un service renforcé pour des actions de longue haleine*

*Diversifier les projets locatifs : très sociaux, petits, familiaux, collectifs, individuels, ...*

*Produire du logement d'accueil temporaire*

*Créer ou adapter les outils existants pour acquérir, du foncier, gérer des logements, mobiliser le parc privé, etc.*

*Mobiliser les partenaires tant économiques qu'institutionnels ou associatifs, pour élaborer et porter des solutions et des financements plus adaptés au contexte*

Aux termes du diagnostic et des enjeux, le PLH définit des objectifs quantitatifs de production de logements pour la période qu'il recouvre.

Ainsi, compte-tenu des études statistiques et des prévisions démographiques et sociales, les orientations sont les suivantes :

## Les orientations du PLH



L'objectif de la CCIN est de faire de l'habitat un élément incontournable de sa politique communautaire afin de répondre à des enjeux majeurs pour la permanence d'une population active insulaire.

Ainsi, dès le 22 octobre 2020, en bureau communautaire, il a été proposé aux élus communautaires de voter l'ouverture d'une nouvelle enveloppe pluriannuelle de crédits gérée en AP/CP, dédiée à la Politique du logement, notamment pour la mise en oeuvre d'un programme de logements pour les actifs du territoire. Cette enveloppe est de 5,7 M€ répartis sur 6 années.

Cette ambition permet d'appréhender des orientations ambitieuses pour le PLH qui se déclinent ainsi :

- **Organiser la production neuve** pour un maintien en résidence principale – programmation publique et dédiée renforcée
- **Amplifier la politique foncière** avec un nouvel outil et/ou un budget communautaire
- **Permettre aux collectivités de saisir les opportunités foncières des territoires**
- **Renforcer l'accession abordable** pour l'accueil des actifs et des familles
- **Poursuivre une production locative sociale et publique dynamique**
- **Amplifier et accompagner la réhabilitation et l'amélioration thermique** du parc ancien
- **Mobiliser le parc privé pour développer du locatif à l'année ou temporaire**
- **Renforcer le locatif jeunes actifs et saisonniers**
- **Assurer le suivi et l'animation de la politique de l'habitat par la constitution d'un service ou d'une structure dédiée**

Elles sont déclinées en objectifs chiffrés :

**Organiser l'offre nouvelle**  
**Renforcer la part publique de l'offre à 50 %**

**Des objectifs très ambitieux et engageants**

Le PLH retient les principes de production d'une cinquantaine de logements par an avec une intervention publique afin de développer une offre pour les résidents permanents, actifs, jeunes, personnes âgées, familles, personnes en formation, saisonniers, .... L'intervention pour contrôler le reste de la production est très difficile compte tenu des divisions parcellaires et opération de renouvellement urbain « spontanées » qui se réalisent sans aucune intervention publique. C'est pourquoi ce n'est pas tant l'objectif global de production neuve qui importe, il reprend celui du Scot peu suivi (rythme de 145 PC annuels), que celui nécessitant une intervention publique. Il s'agit de doter l'île d'un parc de 300 logements accessibles et pérennes d'ici la fin du PLH pour donner un peu de fluidité au marché des résidences principales et permettre le maintien de la population.



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

70

Et en actions sur le territoire :

**Un engagement fort via 14 actions, dont 5 stratégiques et dotées d'un fort investissement communautaire**

Orientations	Intitulé / Principe d'action
1 : Organiser la production neuve	Intégrer les objectifs dans les PLU/PLUI
	Expérimenter des projets urbains novateurs
2 : Amplifier la maîtrise foncière	Élaborer un plan d'action foncière
	Conventionner avec EPF 85
	<b>Outil public d'intervention : étude de définition + création structure</b>
3 : Renforcer les projets d'intérêt publics	Intégrer objectifs locatifs sociaux et accession abordable dans PLU/PLUI
	Organiser une programmation annuelle ou pluri annuelle
	<b>Soutenir le locatif social (foncier et subvention)</b>
	<b>Développer une accession abordable pérenne : BRS, PSLA, log prix modérés ...</b> <b>Soutenir les opérations (foncier et subvention)</b>
4 : Améliorer et mobiliser le parc existant	<b>Renforcer l'OPAH : Objectifs et niveau des aides + Améliorer la production de locatifs dans le parc ancien</b>
	<b>Relier au Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne</b>
5 : Renforcer le locatif jeunes actifs et saisonniers	Favoriser la location inter générationnelle + Mobiliser acteur local
	<b>Étude de définition nouvelle structure d'hébergement + création structure</b>
	Soutien club entreprise, valoriser prime mobili jeunes, aide logement jeunes travailleurs et saisonniers...
6 : Suivre et mettre en œuvre le PLH	Créer un pôle habitat communautaire renforcé

**Ainsi, pour la commune de Barbâtre, les objectifs de productions de logements sont fixés à 10 constructions neuves par an sur la durée du PLH (2022-2027) ; soit 60 constructions a minima.**

## 2.5. LA COMMUNE DE BARBATRE AU REGARD DES OBJECTIFS FIXES PAR LE SCOT, LE PLU ET LE PLH

Comme cela a été évoqué dans la première partie de la présente, le rythme des constructions neuves à destination des résidents à l'année a chuté sur la commune depuis plusieurs années. Pour justifier cette chute, plusieurs raisons sont généralement données : les effets de la concurrence avec la construction de résidences secondaires, la raréfaction des zones constructibles, mais également le niveau élevé des prix de terrains à bâtir.

Par ailleurs, depuis la mise en vigueur du SCoT (et depuis plusieurs années), aucun logement social n'a été produit sur la commune contrairement aux objectifs prévus.

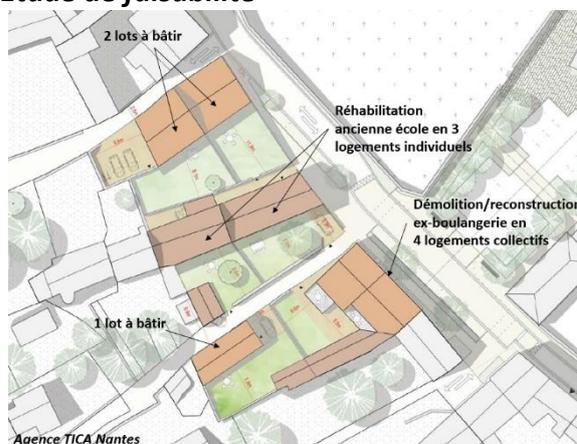
Dans ce contexte et conformément aux orientations définies dans le SCoT du Nord-Ouest Vendée et dans le Plan Local d'urbanisme communal, la commune de Barbâtre a lancé une politique d'acquisitions foncières sur les espaces disponibles à la construction de logements.

A ce titre, l'Etablissement Public Foncier de la Vendée, pour le compte de la commune, vient d'acquérir un premier site visé par une OAP, celui de **l'Ancienne école privée** situé au nord de la commune. Ce site sera prochainement rétrocédé à un bailleur social qui y réalisera **7** logements par démolition/reconstruction ou réhabilitation et dégagera 3 terrains à bâtir.

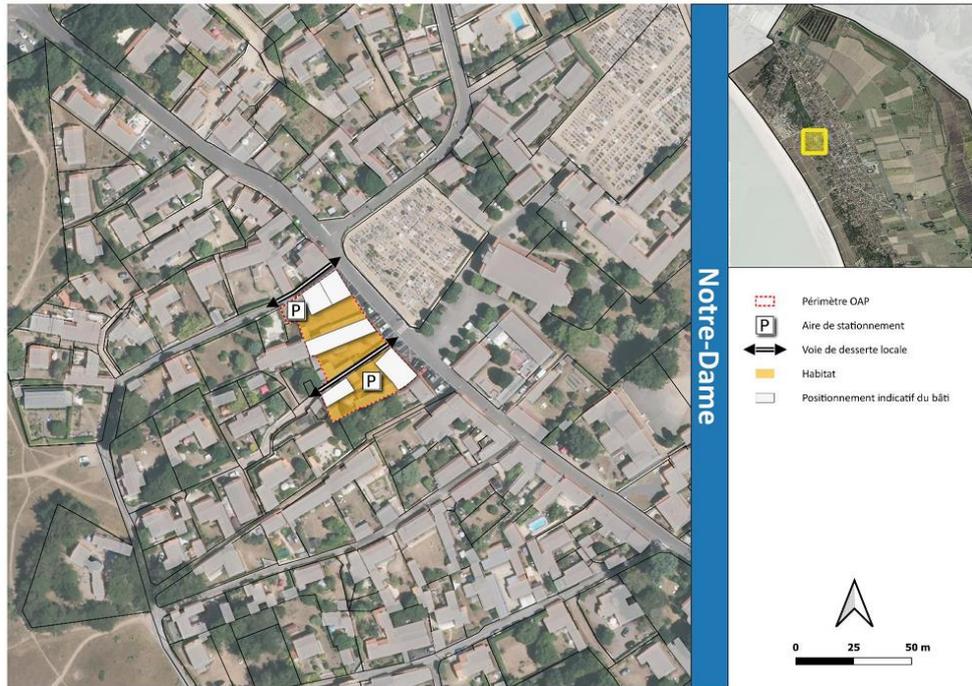
### **Etat actuel du site**



### **Etude de faisabilité**

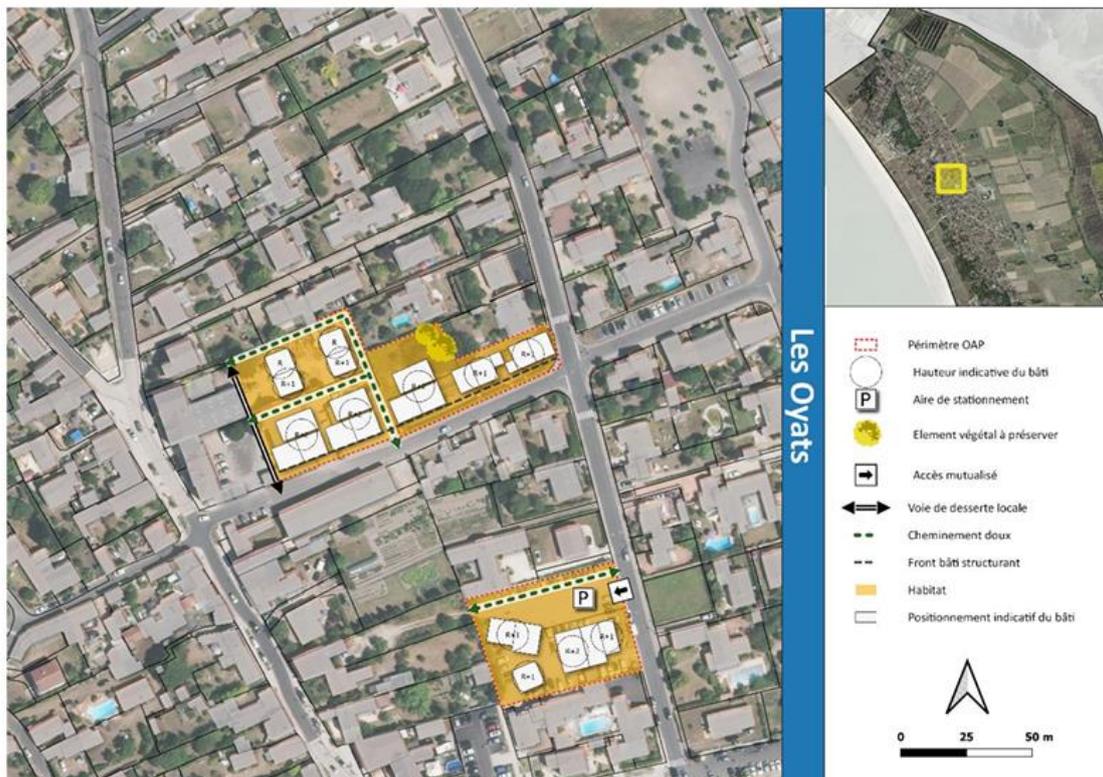


La commune répond ainsi en tout point aux contraintes fixées par l'OAP :



Également avec le concours de l'Établissement Public Foncier de la Vendée, la commune a engagé une réflexion et une démarche d'acquisitions amiables sur le secteur des **Oyats** situé en plein cœur du centre-bourg du territoire communal.

Ce site hyper-central permettra un renouvellement urbain d'importance puisqu'il concerne la construction de 70 logements soit plus des 2 tiers des objectifs du PLU.



Par la maîtrise foncière de ces deux sites, la commune de Barbâtre est donc bien engagée dans la démarche initiée par le PLU et le SCoT.

**La maîtrise foncière par la collectivité permet d'assurer un volume de construction de logements tout en garantissant une gestion économe de l'espace (densité plus importante), une offre de terrains à bâtir accessible au plus grand nombre et de veiller à la qualité architecturale et urbaine des futures constructions pour assurer une bonne intégration dans le tissu urbain existant et l'adéquation de l'ensemble des équipements et services autour.**

Néanmoins, la maîtrise de ces deux nouvelles zones d'habitation pavillonnaire ne se sera pas en mesure de satisfaire l'ensemble des objectifs fixés par le PLU tant en termes de volume de construction qu'en terme de composition du parc de logements.

En effet, 78 logements seront potentiellement créés sur ces deux secteurs alors que les objectifs sont fixés à **100 logements** sur la durée du PLU (2030).

**L'enjeu pour la commune de Barbâtre est donc de poursuivre sa politique d'intervention foncière pour parvenir à la réalisation de ces objectifs.**

Dans ce contexte, le secteur de **La Gaudinière**, également objet d'une OAP, concentre les critères permettant de poursuivre les efforts en vue d'atteindre les objectifs fixés par le PLU et le PLH en termes de densité résidentielle et de mixité dans l'offre de logements et par le développement du parc de logement social.

## **SYNTHESE :**

*Dans les 20 prochaines années, le département de la Vendée et notamment les zones littorales et rétro-littorales vont continuer à attirer **une population extérieure toujours plus nombreuse.***

*L'apport de ces populations nouvelles aura des **répercussions tant sur le prix du foncier que sur la consommation des espaces naturels et agricoles si aucune politique volontariste d'anticipation foncière n'est mise en œuvre dès aujourd'hui.***

*Ces constats ont suscité chez les élus vendéens une prise de conscience de la nécessité de se doter **d'outils d'intervention directe sur le foncier disponible.***

*La mise en œuvre du **SCoT du Nord-Ouest Vendée et du Plan Local d'Urbanisme** en sont des illustrations. La définition d'objectifs, d'orientations stratégiques et d'actions permettent (et permettront) aux communes **d'anticiper et d'orienter les mutations de leur territoire** afin de répondre au mieux aux enjeux de leur développement en matière d'habitat : **pouvoir loger le plus grand nombre tout en préservant la qualité de vie, la sécurité des biens et des personnes et l'attractivité des territoires.***

*Dans ce contexte, **la commune de Barbâtre poursuit son urbanisation** en accompagnant des projets de constructions destinées à l'habitat. Il n'en demeure pas moins que **ces projets ne pourront satisfaire la totalité des objectifs fixés par le PLU et le PLH.***

*Elle a donc décidé de poursuivre **une démarche interventionniste** afin de mieux **maîtriser les rythmes et la qualité des constructions**, d'assurer **une gestion économe de l'espace** et de **maîtriser les coûts du foncier**. Cette démarche permet aussi de veiller à la qualité urbaine et architecturale du projet proposé et de développer une vision intégrée des enjeux de mobilités, d'équipements et de services Pour ce faire, elle a contractualisé avec **l'Etablissement Public Foncier de la Vendée** en vue de créer un lotissement d'habitation sur le site de **La Gaudinière.***

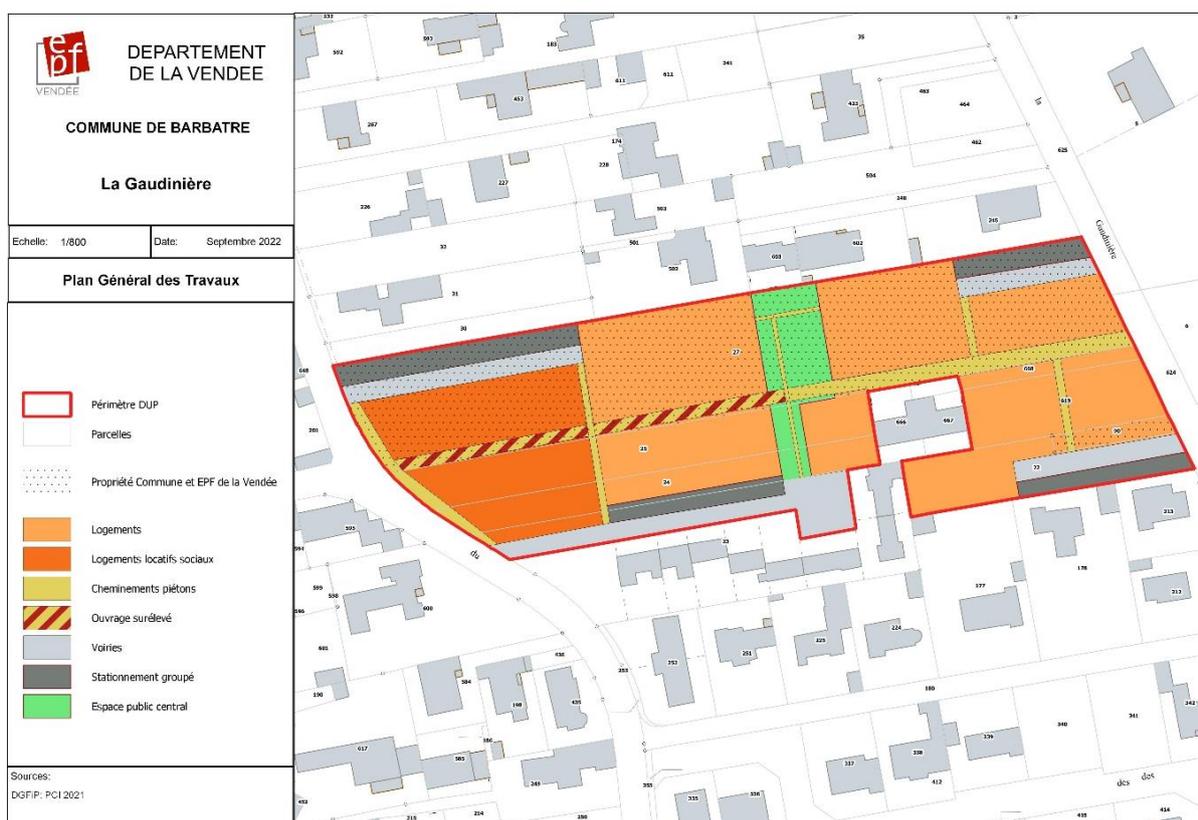
### 3. LE SECTEUR DE LA GAUDINIÈRE EN REPONSE AUX ENJEUX COMMUNAUX

#### 3.1. LE PROJET D'AMENAGEMENT

##### La description du projet

Le projet d'urbanisation du secteur de La Gaudinière permettra la création d'au moins 26 logements et d'assurer une mixité sociale : une partie des terrains sera destinée à la construction de logements locatifs à caractère social (au minimum 25%, soit 7 logements). Contrairement à des opérations isolées, ce type d'opération d'ensemble, sous maîtrise d'ouvrage publique, favorise la construction de logements sociaux intégrés à leur environnement. Les logements seront majoritairement individuels afin de s'insérer au mieux dans un tissu urbain existant exclusivement constitué de maisons avec jardins privatifs.

Le site étant vulnérable aux inondations, la philosophie générale du projet est de créer des logements hors d'eau, tout en conservant la transparence hydraulique du site. Il s'agit notamment d'éviter de créer des obstacles à l'écoulement et à l'infiltration des eaux par l'implantation du bâti, des clôtures, et des infrastructures. Les maisons seront donc partiellement implantées sur pilotis, les ouvrages orientés dans le sens du courant ou ajourés pour éviter l'accumulation de débris générée par le courant (clôtures par exemple).



L'urbanisation de ce quartier s'inscrira dans la trame urbaine existante en s'appuyant principalement sur les voiries circulables déjà aménagées à chaque extrémité du site (rue du marché, chemin de La Gaudinière), et en respectant les lignes de faitages existantes (majoritairement Est /ouest). Le projet prévoit également la création de nouveaux cheminements piétons à l'intérieur du site. Un axe principal traversera le quartier d'Ouest en Est pour desservir les nouveaux logements et se raccorder aux voiries existantes. Cet axe traversant se déclinera sous deux formes : une première partie sous la forme d'un ouvrage surélevé (de type passerelle ou platelage bois) (à l'ouest du site), prolongée par un cheminement au niveau du terrain naturel à l'Est du site. La partie ouest du cheminement admettra une circulation motorisée uniquement pour la desserte des deux maisons existantes.

Des cheminements secondaires orientés Nord Sud feront également le lien entre les poches de stationnement et les logements. Enfin, un espace public central prendra place autour de l'unique arbre présent sur le site et comprendra une placette à l'abri de la circulation motorisée.

### Les objectifs du projet

Les principaux objectifs définis pour le projet d'urbanisation du secteur de La Gaudinière sont :

- Accueillir de nouvelles populations permanentes et favoriser la diversité sociale :

Il s'agit de proposer des logements en résidence principale afin de rééquilibrer le développement de la commune, et de dynamiser la vie sociale et culturelle sur l'ensemble de l'année. Le projet est destiné à accueillir les actifs travaillant sur l'île, les familles soucieuses de disposer d'un logement adapté à leurs besoins, et plus globalement tous les ménages désireux de vivre sur la commune à l'année.

Le projet proposera des logements en accession à la propriété et des logements locatifs sociaux pour l'accueil de ménages à plus faibles ressources.

Au stade actuel de l'étude, la programmation et la typologie des logements n'est pas encore précisément définie, celle-ci sera affinée par la commune de Barbâtre et les opérateurs chargés de la production des logements (dont bailleurs sociaux pour les logements à vocation sociale). Des dispositions spécifiques seront mises en œuvre pour garantir la mise sur le marché des terrains / logements à titre de résidence principale (commercialisation excluant les acquisitions pour résidence secondaire), et leur maintien sous ce statut pendant une certaine durée (clauses spécifiques en cas de revente).

- Adapter l'offre de logements aux risques naturels :

Le projet doit permettre d'accroître l'offre de logements dans une commune fortement contrainte par sa géographie (insularité, interface entre dune et polders) et les risques naturels (submersion marine). La commune souhaite donc concevoir un nouveau quartier résilient, tout en recherchant des solutions alternatives aux dispositifs habituellement mis en œuvre pour se conformer au PLU (remblaiement, vide sanitaire).

Le projet prévoit ainsi de créer des logements surélevés (partiellement ou totalement sur pilotis) dont certains seront desservis par une passerelle ou un platelage bois respectant la cote de référence fixée par le Plan de Prévention des Risques Littoraux. Cet ouvrage sera à la fois un espace public commun et le support de distribution de certaines maisons. Une autre partie des logements sera desservie par des escaliers individuels aménagés sur les parcelles privatives. Cette diversité des modes d'accès aux parties habitables des logements permettra de varier les formes urbaines mais aussi les modes d'habiter.

Les stationnements privés seront dissociés des parcelles privées et regroupés en plusieurs poches situées aux abords immédiats du quartier. Ce dispositif permet de mieux gérer les contraintes d'inondabilité et de favoriser leur intégration paysagère tout en limitant les distances par rapport aux logements.

- Maîtriser la consommation des espaces naturels et agricoles :

Le projet permettra d'atteindre une optimisation foncière et une réelle économie dans la consommation des espaces naturels et agricoles dans un secteur actuellement peu dense (10 à 12 logements par hectares). La densité brute du futur projet sera de 25 logements par hectare.

### 3.2. LES RAISONS AYANT CONDUIT AU CHOIX DU SITE

#### Un emplacement stratégique

Le secteur de La Gaudinière est un espace central au sein du centre-bourg de la commune et non construit. Il se situe à moins de 400 m de la vie commerciale de Barbâtre. Cette proximité du site par rapport au centre bourg favorisera les modes de déplacements doux (non motorisés) pour les trajets du quotidien.



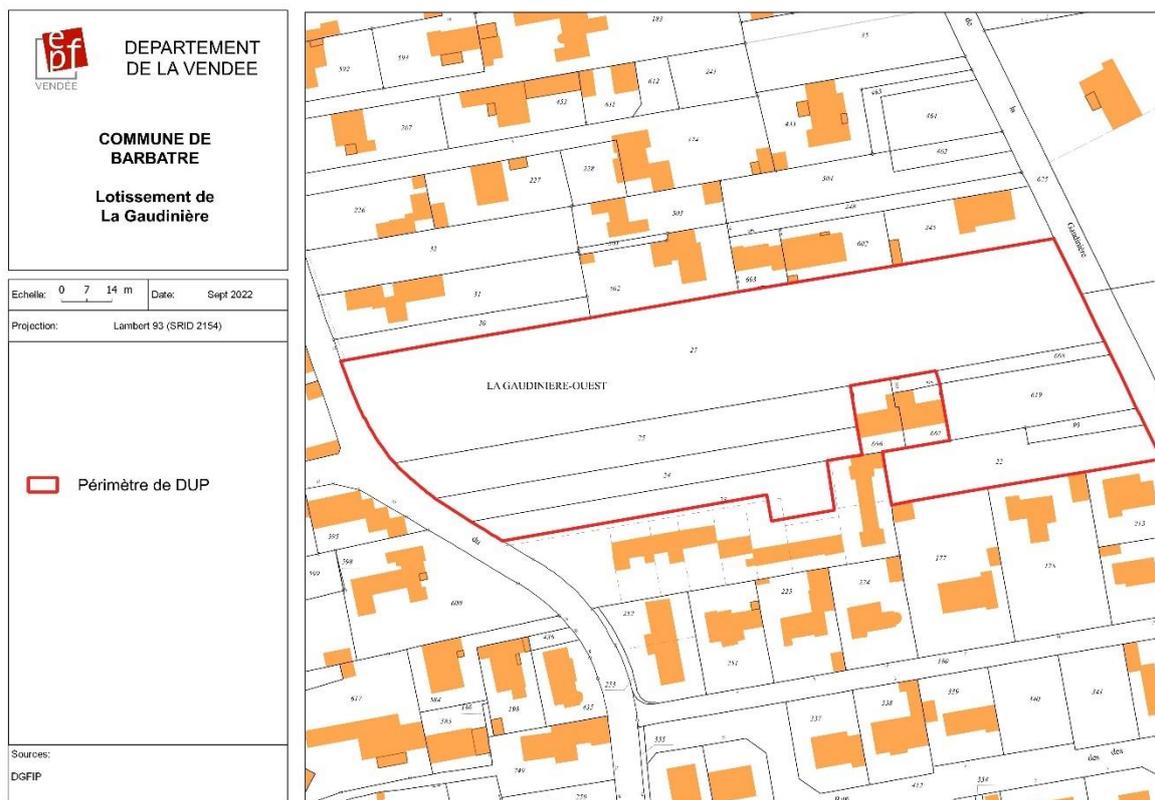
La situation de cette zone lui confère donc un caractère stratégique, son aménagement permettra de renforcer la centralité du bourg, et de respecter les objectifs de sobriété carbone dans les déplacements.

L'urbanisation du secteur de La Gaudinière s'inscrit dans la poursuite de la dynamique de constructions en comblant l'une des dernières « dents creuses » du proche centre-bourg.

Par ailleurs, le site bénéficie d'une desserte routière par la rue du Marché et par l'impasse de La Gaudinière.

Enfin, les réseaux de distribution de l'eau potable, d'assainissement et d'électricité se situent sur la rue du Marché à l'ouest et l'impasse de La Gaudinière à l'est.

## Une configuration adaptée



L'îlot de La Gaudinière est constitué d'un seul tènement foncier comprenant 8 parcelles dont les références cadastrales sont : section ZK n° 22, 23p, 24, 25, 27, 90, 619 et 668 pour une superficie totale de 11 600 m<sup>2</sup>.

Sa superficie permettra donc de créer au minimum 25 logements et donc de compléter les démarches de la commune en vue d'atteindre les objectifs du PLU.

Doté de deux façades sur voie d'accès, il présente une géométrie plutôt régulière et une topographie douce (absence de pente remarquable).

Il s'agit pour la plupart de terrains nus en partie en friche. La parcelle cadastrée ZK n° 23p est une voie d'accès bitumée à la copropriété La Barbâtrine. La parcelle cadastrée ZK n°668 est un chemin d'accès empierré aux deux maisons situées au centre de l'îlot.



### **Des contraintes patrimoniales et environnementales liées au caractère insulaire du site**

#### *L'insertion du projet dans l'environnement immédiat*

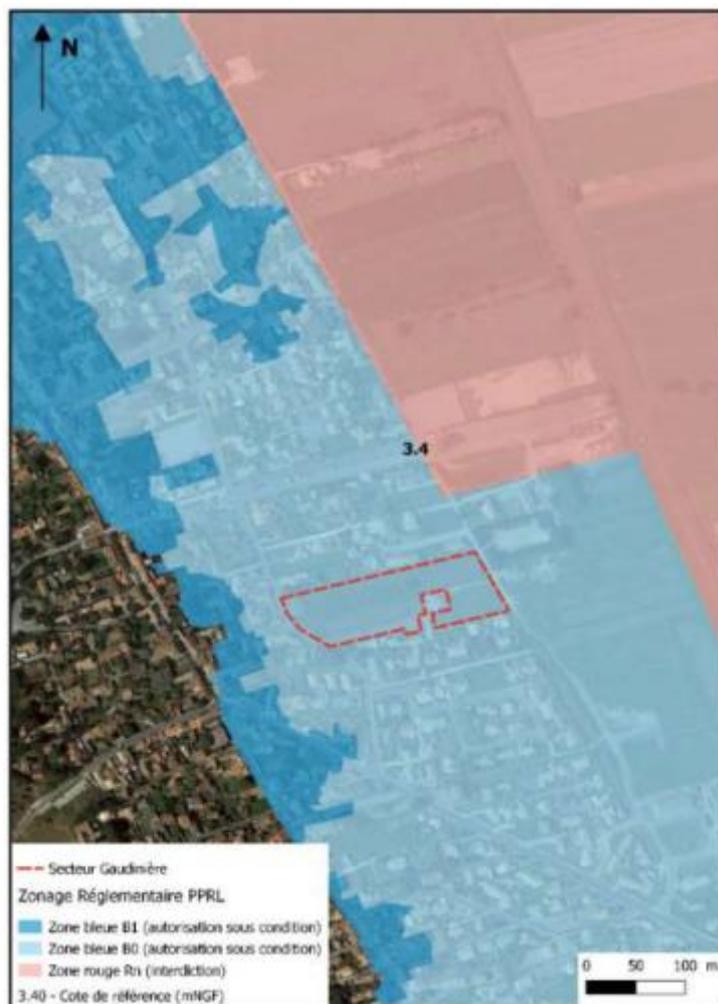
Le projet d'aménagement du secteur de La Gaudinière s'inscrit dans un tissu urbain existant, essentiellement constitué par de l'habitat individuel pavillonnaire de faible hauteur.

Il a été décidé de développer des formes d'habitat qui s'intègrent dans leur environnement, à savoir de l'habitat individuel (sous la forme de lots libres ou de lots groupés) et éventuellement de l'habitat intermédiaire de faible hauteur.

Une attention particulière sera apportée sur le traitement des franges urbaines du projet.

## Le risque inondation / submersion

Le secteur de La Gaudinière est concerné par un risque d'inondation-submersion marine. Il est situé en zone B0 du Plan de Prévention des Risques Littoraux qui concerne les secteurs faiblement ou moyennement inondables en secteurs urbanisés ou d'urbanisation future.



Pour rappel, le règlement des zones bleues (B0 comme B1) du PPRL vise à :

- Admettre l'apport de population nouvelle
- Ne pas aggraver la vulnérabilité de la population résidente
- Permettre la densification et le renouvellement urbain

Il rend ainsi obligatoires des prescriptions qui s'appliquent aux constructions, aux ouvrages, aux aménagements ainsi qu'à l'ensemble des activités économiques. Les constructions de logement sont autorisées à condition notamment de respecter une cote de référence de 3m40 pour le premier plancher habitable, sans recourir à un remblaiement préalable du terrain. D'autres types de constructions sont également autorisées sous condition en zone B0, mais le projet d'aménagement du secteur de La Gaudinière prévoit uniquement des logements sur le site.

Le site étant situé entre 2.10 m et 2.80m, les constructions devront donc être surélevés de 0.60m à 1.30m selon les secteurs.

Le projet prévoit également d'autres dispositions techniques permettant de s'adapter au risque d'inondation :

- Parkings végétalisés pour faciliter l'infiltration des eaux
- Jardins privatifs à caractère filtrant
- Constructions sur pilotis et clotures ajourées afin d'éviter tout obstacle à l'écoulement des eaux
- Compteurs / tableaux électriques situés au dessus de la cote de référence
- Canalisations avec clapets anti-refoulement
- Aérations munies de dispositifs d'occultation temporaire

La commune prévoit également la mise en œuvre d'actions de sensibilisation / information sur la gestion du risque (panneaux pédagogiques, matérialisation de la hauteur d'eau théorique sur les ouvrages, arbres ou repères existants ou à créer).

La connaissance du risque sera également diffusée à travers les documents de gestion du risque édités par la commune (DICRIM, PCS).

Ces actions de prévention et de sensibilisation concourent à développer la culture du risque, en complément des dispositions techniques prescrites sur les futurs aménagements et constructions du site.

#### *Les autres risques naturels*

Comme toutes les communes de Vendée, la commune de BARBATRE est concernée par un risque de sismicité de niveau 3 (modéré).

#### *Les risques technologiques*

L'ilot n'est pas compris dans un périmètre de protection des risques technologiques.

#### *Le patrimoine architectural*

L'ilot n'est pas compris dans un périmètre de protection de Monument Historique.

#### *Etude d'impact*

Au regard de ses caractéristiques et de la surface prise en compte, le projet n'est pas soumis ni à la procédure de « cas par cas », ni à étude d'impact, dont les seuils sont définis à l'alinéa 39° du décret n° 2016-1110 du 29 du 11 août 2016 modifiant le décret d'application n°2011-2019 du 29 décembre 2011 issu de la loi Grenelle (article R 122-2 du Code de l'Environnement) :

- Surface de plancher créée : environ 2 600 m<sup>2</sup> (26 logements x 100 m<sup>2</sup>) - soit moins de 10 000 m<sup>2</sup>
- Superficie du projet : 1,1600 ha - soit moins de 5 ha.

CATÉGORIES de projets	PROJETS soumis à évaluation environnementale	PROJETS soumis à examen au cas par cas
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement y compris ceux donnant lieu à un permis d'aménager, un permis de construire, ou à une procédure de zone d'aménagement concerté.	Travaux, constructions et opérations constitués ou en création qui créent une surface de plancher supérieure ou égale à 40 000 m <sup>2</sup> ou dont le terrain d'assiette couvre une superficie supérieure ou égale à 10 hectares.	Travaux, constructions et opérations d'aménagement constitués ou en création qui soit crée une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m <sup>2</sup> et inférieure à 40 000 m <sup>2</sup> et dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure ou égale à 10 hectares, soit couvre un terrain d'assiette d'une superficie supérieure ou égale à 5 ha et inférieure à 10 ha et dont la surface de plancher créée est inférieure à 40 000 m <sup>2</sup> .
	Les composantes d'un projet donnant lieu à un permis	

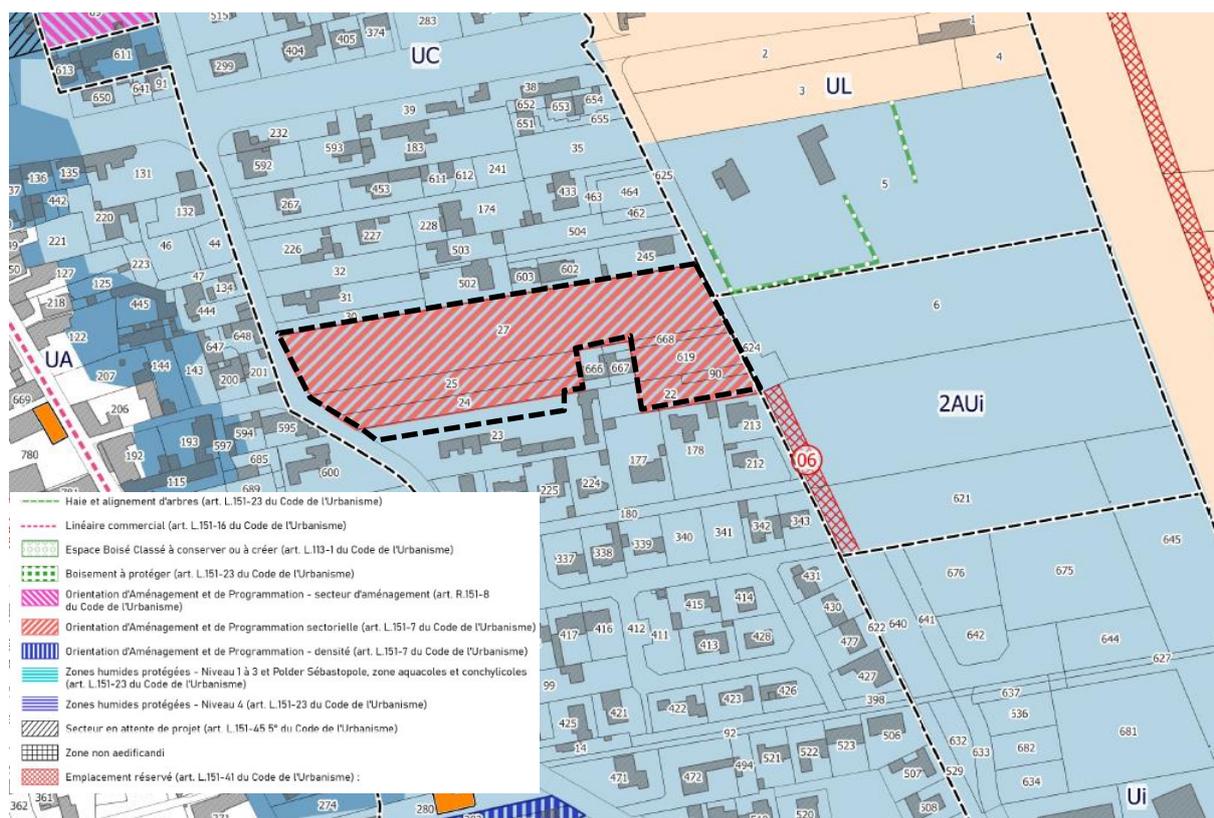
d'aménager, un permis de construire, ou à une procédure de zone d'aménagement concerté ne sont pas concernées par la présente rubrique si le projet dont elles font partie fait l'objet d'une étude d'impact ou en a été dispensé à l'issue d'un examen au cas par cas.

## La conformité à l'urbanisme règlementaire

La commune de BARBATRE dispose d'un Plan Local d'urbanisme approuvé le 21 février 2019, ayant fait l'objet d'une modification simplifiée le 23 juin 2021.

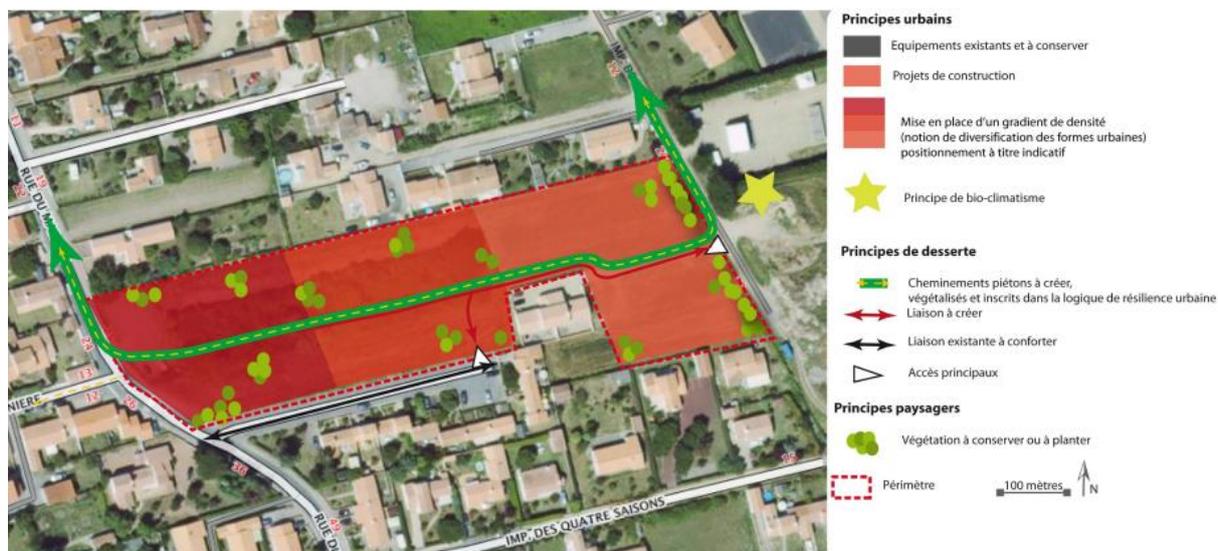
Le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification. Il a pour objet de définir un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui s'appuie sur un diagnostic (évolution démographique, contexte économique, aménagement de l'espace, consommation de terres pour l'urbanisation, équilibre de l'habitat, équipements et services, transports et déplacements etc...). Il fixe des règles d'occupation du sol (où, quoi et comment construire) à travers un plan de zonage et un règlement. Il détermine également des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui définissent un cadre aux futurs aménageurs des zones d'urbanisation projetées.

### Extrait Plan de zonage du PLU de BARBATRE



Le périmètre DUP du secteur de La Gaudinière est entièrement classé en zone UC au PLU.

L'ilot est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) destinée à fixer les principes d'aménagement.



L'OAP sur le secteur de La Gaudinière prévoit ainsi la construction d'environ 25 logements avec un gradient de densité entre l'ouest et l'est du site. Les parcelles les plus proches du bourg doivent ainsi atteindre une densité légèrement plus élevée. D'une manière générale, la densité proposée sur le site concilie la volonté de densifier le tissu aggloméré de la commune et d'autre part la volonté de maintien d'une architecture caractéristique de l'île. Dans le cadre du SCoT, la commune de Barbâtre est notamment tenue de construire 10% de logements groupés et/ou collectifs. Le projet prévoit majoritairement de réaliser des logements groupés.

L'OAP prévoit également que l'aménagement de cette zone soit réalisé d'un seul tenant (opération sur l'ensemble du périmètre de l'OAP).

L'OAP prévoit également la possibilité de réaliser des aménagements spécifiques pour favoriser la mise en œuvre d'une opération urbaine résiliente. La liaison douce structurante Est-Ouest pourra ainsi être surélevée, de même que les constructions, en vue de répondre aux exigences du PPRL.

## **SYNTHESE : L'ABSENCE D'ALTERNATIVE POUR CE PROJET**

*Le secteur La Gaudinière présente une cumulation de caractéristiques qui lui confère une unicité pour les projets de développement urbain de la commune :*

- *Il est situé à proximité du cœur de bourg et son aménagement participera au renforcement de sa centralité*
- *Ses caractéristiques physiques (surface, configuration, relief) sont adaptées à la création d'un quartier d'habitation permettant d'atteindre les objectifs fixés par le PLU,*
- *Les documents de planification urbaine en vigueur (PLU et SCoT) permettent la création de ce nouveau quartier, et ciblent en priorité le site pour réaliser une opération urbaine d'ensemble et résiliente*
- *Sur la commune, il n'existe aucun autre secteur concentrant toutes ces potentialités (cf. figure page suivante).*
  - *Les zones naturelles et agricoles (jaune et vert) ceinturent le tissu urbanisé. Les développements urbains ne peuvent y être réalisés compte-tenu également des contraintes liées à la protection de l'environnement et à la gestion des risques de submersion marine.*
  - *Les zones en violet sont totalement urbanisées ou vouées aux activités économiques, sociales, sportives ou culturelles. La création de nouveaux logements sur ces espaces nécessiterait la démolition de bâtis existants ; opération peu envisageable au regard des coûts qu'elle générerait.*



	<b>DEPARTEMENT DE LA VENDEE</b>	
	<b>COMMUNE DE BARBATRE</b> <b>Lotissement de La Gaudinière</b>	
Echelle: 0 50 100 m	Date: Sept. 2022	
Projection: Lambert 93 (SRID 2154)		
	Périmètre de DUP	
	Zone constructible	
	Zone d'urbanisation future	
	Zone agricole	
	Zone naturelle	
Sources: DGFIP		

## 4. L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET

### 4.1. LES MOTIVATIONS DE LA DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

La commune de Barbâtre est une cité balnéaire attractive.

Elle est cependant confrontée à une tension sur la disponibilité des logements à destination des populations qui souhaitent y résider à l'année. Par ailleurs, elle souffre d'un déficit de logements sociaux.

Par conséquent, elle connaît depuis quelques années une croissance démographique ralentie ; voire infléchie.

Forte hausse du marché foncier et immobilier, vieillissement de la population, raréfaction des disponibilités foncières pour la construction, construction de résidences secondaires au détriment de résidences principales peuvent expliquer ce phénomène qui conduit à une véritable tension du marché du logement.

Les projections démographiques laissent à penser que les demandes en matière de logements continueront de s'accroître dans les prochaines années et seront liées tant à l'arrivée de nouvelles populations qu'au phénomène de desserrement des ménages.

Au-delà des documents de planification urbaine (PLU et SCoT) qui règlementent les usages du foncier, la maîtrise foncière publique constitue un levier indispensable pour le développement durable du territoire.

Devant ces enjeux, la commune de Barbâtre a décidé de mener une politique volontariste en conduisant, avec le concours de l'Etablissement Public Foncier de la Vendée, une opération de densification urbaine sur le secteur de La Gaudinière.

Son emplacement stratégique à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et à proximité immédiate du centre-bourg, l'absence de contraintes environnementales et patrimoniales fortes sont autant d'atouts qui ont conduit la municipalité à le retenir comme site privilégié de développement de l'habitat.

Dans ce cadre, la création d'un nouveau projet de logements sur le site de La Gaudinière, répond à plusieurs considérations d'intérêt général pouvant justifier le caractère d'utilité publique de ce projet :

- **Répondre à la demande de logement permanent ;**
- **Développer une offre de logements respectueuse des principes de mixité sociale**
- **Développer la densité résidentielle et contribuer à la préservation des espaces naturels et agricoles**
- **Améliorer la qualité de vie des habitants**

#### 4.2. BILAN AVANTAGES/INCONVENIENTS DE L'OPERATION

L'opération projetée contribuera au développement urbain de la commune de Barbâtre, dégageant ainsi de nombreux avantages au nombre desquels :

- **La possibilité d'offrir des logements dans le centre-bourg à proximité immédiate des équipements et services**

Le projet proposera 26 logements à moins de 5 minutes (300 mètres) à pied des commerces du centre-bourg. Cela confortera le centre-ville à proximité comptant plusieurs commerces, ce qui est de nature à limiter les déplacements contraints émetteurs de gaz à effet de serre au profit de mobilités douces.

- **L'accroissement de la mixité sociale dans le centre-bourg**

Le projet proposera au moins 25 % de logements sociaux.

- **L'augmentation de l'offre de logements permanents**

Le projet contribuera à rééquilibrer l'offre de logement au profit des populations souhaitant résider à l'année (environ 72% de résidences secondaires actuellement).

- **La limitation de la consommation de terres naturelles et agricoles (projet en densification urbaine)**

L'emprise du projet est aujourd'hui majoritairement en friche. Investir cet espace qualifié de 'dent creuse' en centre urbain en proposant une densité résidentielle de 25 logements par hectare (contre 10 à 12 logement/ha sur l'existant) permettra de limiter la consommation de terres naturelles ou agricoles, ressource importante pour la commune.

- **La création d'un quartier adapté au risque d'inondation**

Le projet répond ainsi aux objectifs d'urbanisme résilient tant dans la conception des espaces publics que des logements.

En revanche, les inconvénients de l'opération résident dans :

- **L'acquisition du foncier qui nécessitera le recours à la procédure d'expropriation**

Cependant, l'Etablissement public foncier de la Vendée privilégie (et privilégiera) la voie amiable pour traiter de la juste indemnisation des propriétaires. Cette indemnisation est destinée à réparer les préjudices liés à la dépossession de leurs biens selon les dispositions fixées par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

- **La participation financière de la commune de Barbâtre**

L'opération envisagée par la commune de Barbâtre va engendrer de fortes dépenses liées aux acquisitions foncières et aux aménagements nécessaires à la viabilisation du site. Ces dépenses, avoisinant les 2 300 000 €, sont détaillées dans la pièce n°5 du présent dossier (Appréciation sommaire des dépenses).

A ce jour, le programme d'aménagement n'étant pas défini avec précision (voir page 33), la commune ne peut fixer précisément le montant des recettes générées par la vente des futurs lots à construire.

Néanmoins, en l'état actuel de nos connaissances et compte-tenu des faibles recettes liées notamment à la vente des lots destinés au logement social, nous pouvons affirmer que l'opération ne sera pas rentable ni même à l'équilibre pour la commune.

Les surcoûts liés à cette opération seront supportés par la commune de Barbâtre.

Il y a donc une part d'investissement que la municipalité entend effectivement entreprendre en mobilisant une part de ses capacités financières pour atteindre les objectifs de construction de logement tout en préservant les espaces naturels, agricoles et forestiers pour ce secteur.

Il convient, en outre, de ne pas perdre de vue que les nouveaux foyers constitueront, une source de nouveaux contribuables pour le territoire.

La Collectivité déposera par ailleurs des demandes de subventions auprès de ses partenaires habituels. On notera notamment que le PLH prévoit ces déséquilibres d'opération et une prise en charge par la CCIN :

Les PLU en vigueur comptabilisent aujourd'hui environ 65 ha de zones urbanisables à vocation d'habitat. Pour l'essentiel, 41,7 ha, ces surfaces sont en zone blanche, exemptes de contraintes liées au risque submersion. En revanche, 20,5 ha sont en zones bleues, donc constructibles avec des contraintes de surélévation. Cela implique des surcoûts qui handicapent systématiquement l'équilibre des opérations, déjà rendues très précaires compte tenu des prix fonciers. Dans l'île, il n'y a pas d'opération « équilibrée » s'il n'y a pas une partie conséquente mise à la vente sur le marché libre (et donc à finalité de résidence secondaire le plus souvent). Le projet de PLH a pour objectif d'accompagner les collectivités et leur partenaire pour réduire cet impact financier.

La municipalité souhaite donc se donner les moyens de faire évoluer cette situation, dans l'intérêt des habitants et de la Commune, en développant l'habitat dans un environnement qualitatif.

Comme précédemment exposé, cette volonté politique forte de voir ce projet aboutir est confortée par les obligations de réalisation des nouveaux logements qui sont imposées dans le cadre du PLU du SCoT et du PLH.

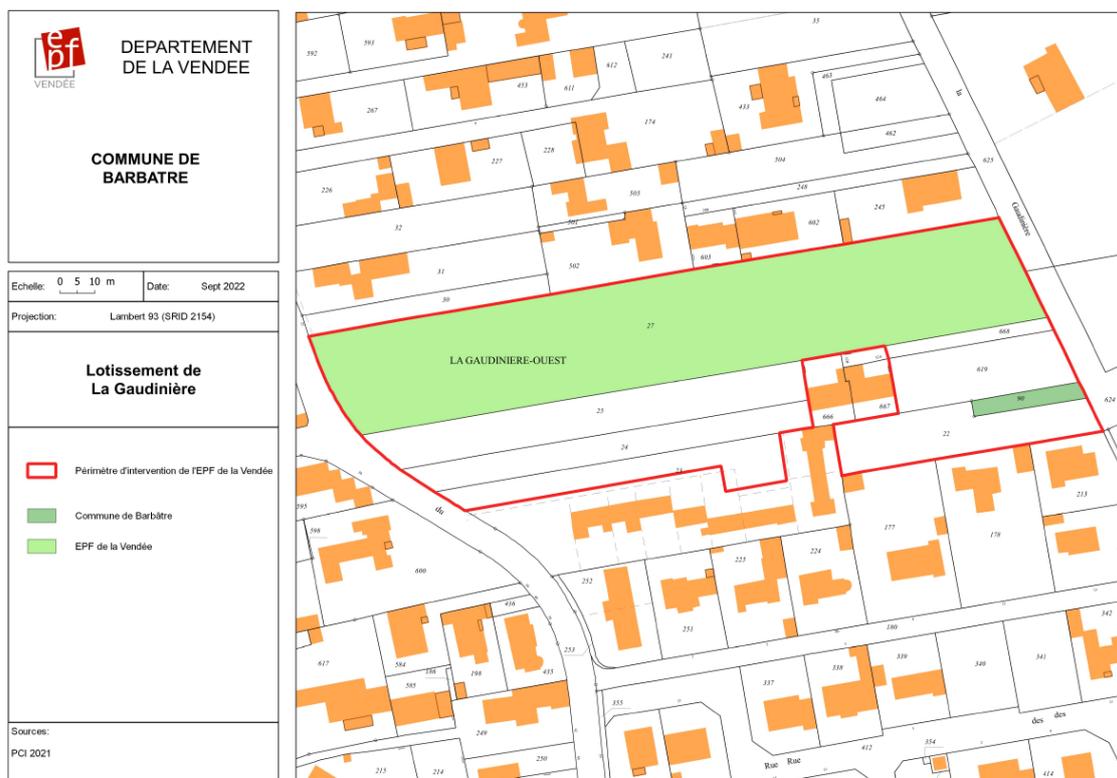
**Ces opérations représentent un coût considéré comme tout autre investissement structurant la Collectivité.**

L'objectif des élus est de faire aboutir ce projet dans l'intérêt de la Commune et de ses habitants dans le cadre des politiques publiques d'aménagement du territoire attendues.

**Ainsi, les inconvénients induits par ce projet ne paraissent pas excessifs au regard des avantages qu'il présente.**

#### 4.3. LA NECESSITE DE RECOURIR A L'EXPROPRIATION

Le projet envisagé étant une opération globale, la maîtrise du foncier constitue une condition préalable indispensable pour garantir la cohérence d'ensemble du futur projet.



Le périmètre de DUP comprend **8** parcelles dont les références cadastrales sont : section **ZK n° 22, 23p, 24, 25, 27, 90, 619** et **668** pour une superficie totale de 11 600 m<sup>2</sup>.

Depuis plusieurs années, la commune et l'Etablissement Public Foncier de la Vendée ont noué des contacts avec les propriétaires concernés. Ainsi, la commune de Barbâtre est propriétaire de la parcelle cadastrée ZK n°90 pour une surface de 160 m<sup>2</sup> et l'Etablissement Public Foncier de la Vendée est propriétaire depuis 2018 de la parcelle cadastrée ZK n° 27 pour une surface de 6275 m<sup>2</sup> ; de sorte qu'à ce jour plus de la moitié des surfaces nécessaires au projet est maîtrisée par la puissance publique.

Malgré les meilleurs efforts employés pour les négociations (contacts par courrier ou téléphone), les démarches engagées auprès des autres propriétaires fonciers n'ont pu aboutir à une acquisition amiable.

Le recours à une procédure d'expropriation est donc indispensable à la maîtrise foncière globale du périmètre. En parallèle, les démarches amiables continueront tout au long de la procédure.

## ***CONCLUSION***

---

**Compte-tenu des enjeux de ce projet, il est demandé à Monsieur le Préfet de la Vendée de déclarer l'opération d'utilité publique.**

**Le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique sera l'Etablissement Public Foncier de la Vendée.**