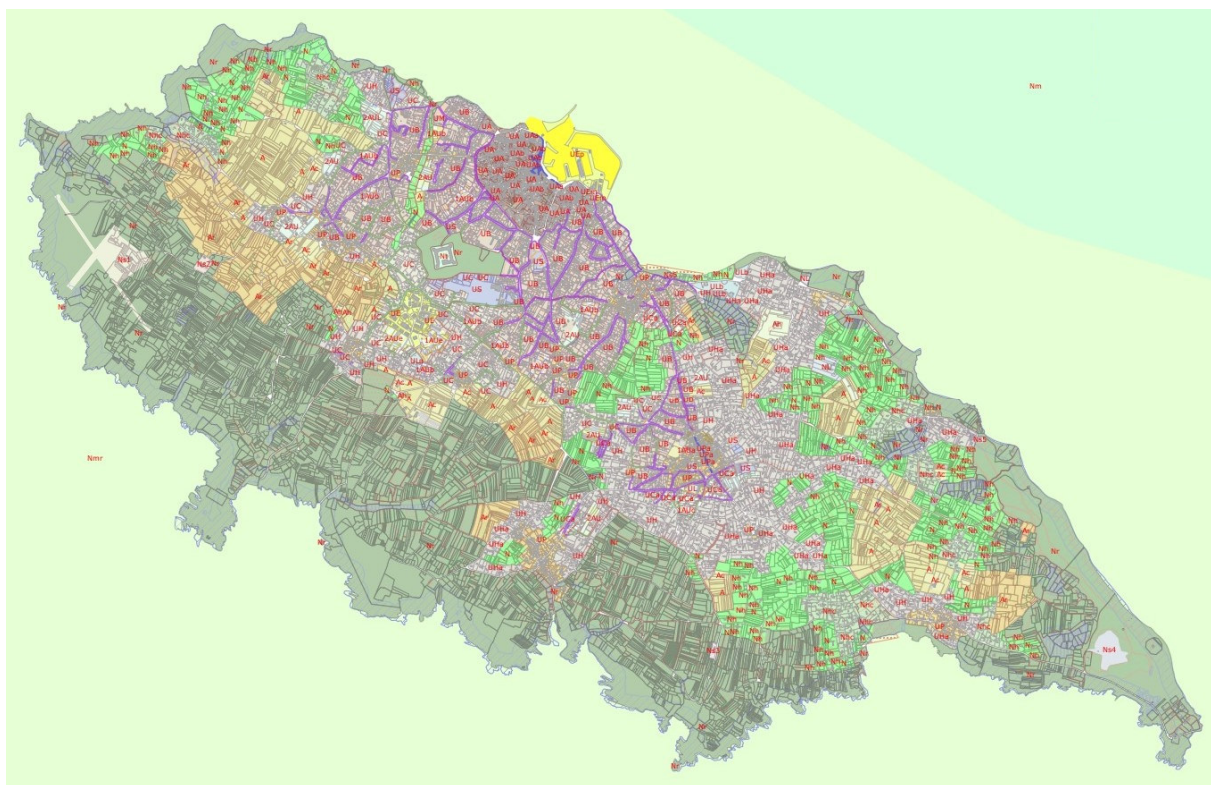




AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DES ADMINISTRES

MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) N°4



A – LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Ci-après, sont répertoriées et livrés sans interprétation les différents retours qui ont pu être fait.

A.1 – CAUE

Page 15 - Article 11.3.1.13

Concernant les matériaux utilisés pour les gouttières, il serait utile de préciser qu'ils ne doivent pas être de teintes foncées telles que le noir ou l'antracite. Attention toutefois au zinc, qui est naturellement brillant lorsqu'il est neuf, et qui prend assez rapidement une jolie teinte grise lorsqu'il se patine.

Page 15 - Article 12.1.3

En ce qui concerne la possibilité d'implanter des stationnements à moins de 200 mètres du projet, nous attirons votre attention sur l'accessibilité PMR, qui impose une distance maximale de 30 mètres.

Page 17 - Article 11.10.5

À propos des éléments installés en toiture pour la collecte des eaux pluviales, il est indiqué qu'ils doivent s'intégrer à la toiture via des chéneaux encastrés ou des génoises. Or, la génoise n'est pas un dispositif de collecte des eaux pluviales ; ce terme semble donc inapproprié dans ce contexte. Par ailleurs, peut-on envisager l'usage de gouttières pendantes, comme mentionné dans l'article 11.3.1.13 ?

A.2 – Vendée Habitat

Page 10/19, Article 3.2.2 : l'article s'applique-t-il aux logements sociaux ?

Un accès de 4m demandé pour desservir plus de 2 logements pourrait contrevenir à la volonté de densifier les zones U et mettre en péril certains projets de logements sociaux.

Nous notons la pertinence d'avoir ajouté l'article 12.1.3 stipulant la possibilité de créer des stationnements à moins de 200m de l'emprise d'un projet futur en dehors de l'emprise foncière dédiée.

De la même manière, l'article 11.3.1.13 autorisant les gouttières sera bénéfique pour la pérennité et l'image des futurs logements sociaux sur l'île.

A.3 – Autres PPA consultés

Les PPA suivantes ont été consultées et ont émises un avis favorable :

- Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Pays de la Loire
- Centre National de la Propriété Forestière
- Département de la Vendée / Pôle infrastructures et Désenclavements
- Communauté de Communes de Noirmoutier
- Commune de Notre Dame de Monts
- Commune de Noirmoutier
- Commune de Saint Jean de Monts

B – LES ADMINISTRÉS

Ci-après, sont répertoriées et livrés sans interprétation les différents retours qui ont pu être fait :

B.1 – AUBRY – Mail du 08/10/2025

Article 11.10.4

Troisième point: « (...) les éléments thermodynamiques (pompes à chaleur et chauffe-eau thermodynamiques) ne doivent pas être installés de façon à porter atteinte visuellement depuis l'extérieur et doivent être intégrés à la construction. »

Commentaires:

Il serait bon d'inclure les systèmes d'air conditionné.

Il serait également judicieux de mettre des limites sonores car ces appareils extérieurs sont bruyants; surtout la nuit quand tout est calme. (Il est déjà fait référence aux impacts phonique en tête de ce cet article mais c'est assez vague).

Il faut prévoir que ces appareils soient par exemple installés à bonne distance du voisinage (distance minimum) et/ou idéalement enterrés pour limiter diffusion du bruit ou encore tout autre mécanisme efficace pour réduire le "partage" (dont on se passerait bien) du bruit (caisson) etc..!

B.2 – GUILLOTON – Mail du 03/10/2025

Dans le cadre du projet de modification simplifiée n°4 du PLU, nous souhaitons soumettre à votre attention la possibilité d'une évolution de la qualification de la parcelle BM 83.

Dans le PLU de 2014, cette parcelle est située en zone N : pas de construction possible. Cependant une cabane en bois a pu être édifée par nos parents (en 1991 à priori), elle est assujettie à la fiscalité foncière.

Par ailleurs, cette pièce de terre de 2412 m², située en arrière de la rue du gros moulin et bénéficiant d'un droit de passage sur les parcelles 613 et 614, est entourée de constructions.

Depuis le décès de M. Claude Guilloton, notre père, nous gérons et entretenons ce terrain qui s'avère être une charge.

C'est pourquoi nous sollicitons la sortie de la zone N de ce terrain.

B.3 – SCI DE LA BAIE DE LA PIPE – Mail du 24/10/2025 et Courrier du 28/10/2025

Par l'intermédiaire de son cabinet d'avocats SELARL ALEO basé à Nantes, la SCI DE LA BAIE DE LA PIPE dénonce le fait que l'un des principaux objets de la procédure de modification simplifiée est de modifier l'article N 9.3.1.

De leur point de vue, ce changement n'apparaît pas pouvoir être régulièrement effectué par ce type de procédure.

Vous trouverez en pièce-jointe à ce document, le courrier dans son intégralité.

B.4 – CHARUAU – Mail du 30/10/2025

Aujourd'hui à la consultation de la modification du plan PLU, j'ai vu que notre terrain Ganoël parcelles 113AC192, 113AC197 et 113AC198 sont toujours en zone N.

Au nom de ma famille et moi-même, je réitère notre demande du classement de notre terrain en zone NHC au lieu de N. Avant le PLU 2014 notre terrain était constructible, En 2014 nous avons enclenché une procédure juridique, mais Mr le Maire Bruno Noury, nous a demandé d'arrêter cette procédure en échange, il nous assurait, qu'il mettrait notre terrain en zone NHC aux prochaines modifications. Confiant nous avons arrêté la procédure. Nous avons fait une démarche auprès de la nouvelle municipalité ;

B.5 – AIAB – Mail du 31/10/2025

Par l'intermédiaire de M. Hervé ARNAUD (OPS), l'Association Islaïse des Artisans du Bâtiment (AIAB) a transmis un courrier (cf. pièce jointe) dont les observations sont les suivantes :

ANNEXE à la numérotation des remarques sur Modification PLU 4 - 2025

- 1 ou au "garde corps"
- 2 ou au "garde corps"
- 3 ou au "garde corps"
- 4 Expliquer "Le recouvrement des volumes ne doit pas être supérieur au 1/4 de chacun d'eau. Phrase incompréhensible.
- 5 Que veut dire ouverture type "meutrière" ? Dimensions ? Un rapport hauteur/largeur ?
- 6 Que veut dire ouverture type "meutrière" ? Dimensions ? Un rapport hauteur/largeur ?
- Ouvertures en Drapeau autorisées en pignon ?
- 7 Erreur de proscrire tout couronnement de souche. Historiquement, de nombreuses souches dans le Port et au Bourg sont couronnées en briques.
- 7' *Le terme "agoyazu" concerne les débords de Toiles en bas de pente, et non les rives en pignon.*
- 8 Pas en cohérence avec le 11-3-1-13
- 9 Article flou. Dire franchement que cela ne doit pas être visible depuis le domaine public.
- 10 ou au "garde corps"
- 11 ou au "garde corps"
- 12 ou au "garde corps"
- 13 ou au "garde corps"
- 14 ou au "garde corps"

- 15 ou au "garde corps"
- 16 Article flou. Autorise les gouttière côté rue, mais uniquement en zinc qui terni très rapidement (comme cela se faisait autrefois). Interdire le PVC.
- 17 ou au "garde corps"
- 18 Expliquer "Le recouvrement des volumes ne doit pas être supérieur au 1/4 de chacun d'eau. Phrase incompréhensible.
- 19 Que veut dire ouverture type "meutrière" ? Dimensions ? Un rapport hauteur/largeur ?
- 20 Que veut dire ouverture type "meutrière" ? Dimensions ? Un rapport hauteur/largeur ?
Ouvertures en Drapeau autorisées en pignon ?
- 21 Erreur de proscrire tout couronnement de souche. Historiquement, de nombreuses souches dans le Port et au Bourg sont couronnées en briques.
- 22 Article flou. Autorise les gouttière côté rue, mais uniquement en zinc qui terni très rapidement (comme cela se faisait autrefois). Interdire le PVC.
- 23 Pas en cohérence avec le 11-3-1-13
- 24 Article flou. Dire franchement que cela ne doit pas être visible depuis le domaine public.
- 25 Et sur les bâtiments neuf ? La RE-2020 impose des épaisseurs d'isolant en sol et charpente plus épais. Il faudrait autoriser des hauteurs de bâtiment 20 cm plus hautes qu'actuellement en RdC et étages.

B.6 – M'YEU ENSEMBLE – Mise à disposition du 31/10/2025

Par l'intermédiaire de M. Patrice BERNARD la liste minoritaire M'YEU ENSEMBLE fait les remarques suivantes :

Page 9/19

Définition « Annexe »

Lire : Une annexe est une construction secondaire de ...

Explication de secondaire (résidence secondaire ?)

Page 10/19 « Les accès »

3.22 *Disposition très restrictive, nous vous proposons de débattre vis-à-vis de votre suggestion la page précédente. Merci d'imaginer une alternative.*

Page 11/19

Article 11.2.3.14

Lire 11.2.3.13 à la lecture de la modification, ce n'est pas précisé sur voie publique ou privée ??

Les ouvertures doivent être rectangulaires et verticales, les carreaux plus haut que large

« schéma »



A la lecture du dit règlement modifié, nous pourrions faire cela sur voies publiques ?

Page 11/19

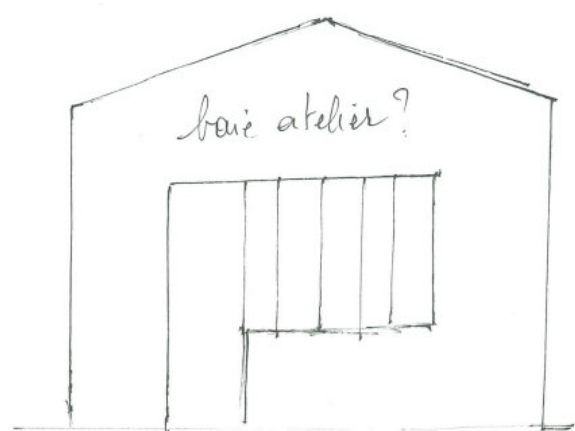
Article 11.2.3.20 -> 11.2.3.19 « Ouvertures en pignon »

Selon la lecture faite de cette nouvelle disposition réglementaire nous ne pouvons plus faire cela ?

Quid des garages



Quid baie atelier



Article 11.10.4

Au regard de l'article : les éléments de production d'énergie seront possibles, visible des voies et emprises publiques ...

Lire : les systèmes de production ... et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phonique.

Lire : les éléments thermodynamique (pompe à chaleur ...) ne doivent pas être installés ... et être intégrés à la construction.

Remarque : certains dispositifs ne peuvent pas être intégrés au bâti, mais nous pouvons exiger que l'implantation de celui-ci ne devra pas être visible du DP et ne pas porter atteinte au niveau phonique aux riverains...

Page 12/19 - Article 11.10.5

Il serait opportun de préconiser que l'implantation des gouttières sur voie ou place publique doivent s'intégrer au bâti et/ou de la même couleur des murs des façades ou en zinc (bâti ancien et façade en pierre de pays)

A noter : (de l'exception de cas particulier pour des raisons techniques nécessitant la pose de dalle nantaise !)

Page 15/19 - Article 11.3.1.13

Idem de l'article précédent, il serait opportun de dire : les gouttières sur voies et place publique devront s'intégrer au bâti ou être de la même couleur de la façade « ou de conception zinc » + voir raison technique des dalles nantaises.

Page 10/19 et page 15/19 – « Les accès »

Article 3.2.2 nous constatons le retour en arrière ce qui va entraîner le blocage de plusieurs dossiers.

PS : nous avons retiré cette disposition en ce sens et laisser libre arbitre au SDIS pour statuer.

La lecture du précédent PLU avant 2014 disait :

Au-delà d'une profondeur de 30 ml (limite brancardage) celui-ci devra avoir une largeur de 4 mètres afin de répondre aux normes en vigueur pour les opérations d'ensemble.

Page 19/19 – Article 9.3.1

Zones NI cette disposition doit être l'école de voile ?