



RÉPONSES

AU RAPPORT THÉMATIQUE RÉGIONAL CONCERNANT LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE EN RÉGION PAYS DE LA LOIRE

Ces réponses, jointes au rapport, engagent la seule responsabilité de leurs auteurs
(art. L. 243-5 du code des juridictions financières)



**Réponse de Madame Johanna ROLLAND
Présidente de Nantes Métropole,
au rapport thématique régional concernant la Sobriété
Foncière en Région Pays de la Loire**

en date du 6 octobre 2025

La présidente

Monsieur Luc HERITIER
Président de la Chambre Régionale
des Comptes des Pays de la Loire
25, rue Paul Bellamy
B.P. 14119
44041 Nantes Cedex 1

Vos réf : ROD 2025-131

Nantes, le

03 OCT. 2025

Monsieur le Président,

Par courrier daté du 17 septembre, vous m'avez transmis le rapport thématique de la Chambre Régionale des Comptes relatif à la sobriété foncière en région Pays de la Loire et je vous en remercie.

Ce rapport met en évidence la politique volontariste et efficace de Nantes Métropole en matière de sobriété foncière au sein du territoire régional.

Il opère plus globalement une synthèse des contrôles réalisés par la Chambre sur la thématique de la sobriété foncière dans 25 collectivités des Pays de la Loire sans être enrichi des réponses de ces collectivités aux recommandations dressées par la Chambre à l'issue des contrôles.

A l'appui de cette synthèse, la Chambre dresse le constat d'une « *efficacité très contrastée de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers* » selon les collectivités.

Pour ce qui concerne précisément Nantes Métropole, la Chambre souligne que : « *la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est efficace puisque le territoire métropolitain présente l'un de meilleurs ratios des métropoles de taille comparable pour ce qui est de la superficie artificialisée pour chaque nouvel emploi et chaque nouveau ménage accueillis* ».

Je partage ce constat et je rejoins également la Chambre lorsqu'elle précise que le : « *Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) approuvé en 2019 a défini un objectif ambitieux, qui est pour l'heure atteint, de réduire de 50 % le rythme annuel moyen de la consommation des d'ici 2030, par rapport à la décennie de référence 2004-2014, anticipant ainsi de plus de deux ans le dispositif Zéro Artificialisation Nette de la loi climat et résilience du 22 août 2021* ».

De plus, le PLUm restreint effectivement « *la superficie des zones à urbaniser et augmente celle des zones agricoles et naturelles, dont les droits à construire ont été définis de façon restrictive, ce qui a permis de limiter leur consommation.* »

Au-delà même de la protection apportée par les documents d'urbanisme, la Chambre a tenu à souligner que Nantes Métropole a « élaboré des dispositifs spécifiques tendant à préserver encore davantage ces espaces, à travers l'adoption du projet alimentaire territorial (PAT) et de la stratégie agricole foncière.

Dans le cadre de cette dernière, la métropole a identifié le pôle Loire-Chézine comme présentant un intérêt particulièrement marqué pour la production alimentaire de son territoire, justifiant la création d'un nouveau PÉAN, qui constitue en effet un outil permettant de favoriser la pérennité de l'activité agricole et de limiter l'artificialisation des sols. »

La conclusion générale du rapport régional est particulièrement claire puisque « la chambre régionale des comptes considère qu'en l'état, la situation de la consommation foncière n'implique pas un arrêt des projets d'aménagement dans les Pays de la Loire, mais demande cependant à être régulée pour prévenir le risque d'une insuffisante sobriété foncière sur la décennie en cours (...) »

La métropole nantaise continue quant à elle de s'inscrire dans une dynamique soutenue de mise en oeuvre de sa politique de sobriété foncière pour « éviter, réduire, compenser » les consommations d'espaces naturels.

A cette fin, nous mobilisons l'ensemble des leviers, tels que référencés dans le rapport thématique régional, en veillant également à permettre une coordination de l'aménagement urbain tout en associant les forces vives à la co-construction de territoires durables.

Enfin, il me semble utile de préciser qu'un rapport sur les actions entreprises par Nantes Métropole dans la continuité des observations émises par la Chambre lors de son contrôle sur la politique de sobriété foncière sera présenté au Conseil métropolitain de décembre prochain.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Johanna ROLLAND
Présidente

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'J' and 'R' followed by a horizontal line.



**Réponse de Monsieur Marc Schmitter
Président de la communauté de communes
Loire Layon Aubance,**

**au rapport thématique régional concernant la Sobriété
Foncière en Région Pays de la Loire**

en date du 10 octobre 2025



**COMMUNAUTÉ
DE COMMUNES**
LOIRE LAYON AUBANCE
1 rue Adrien Mestier
CS 80083 - 49170
St-Georges-sur-Loire cedex
02 41 74 93 74
contact@loirelayonaubance.fr
www.loirelayonaubance.fr

CRC Pays-de-la-Loire
KPL GA250227 KJF
10/10/2025

St-Georges-sur-Loire, le 7 octobre 2025

Monsieur Luc HERITIER
Président
Chambre Régionale des Comptes
Pays de la Loire
25 rue Paul Bellamy
44041 NANTES

Direction Générale des Services

Marc SCHMITTER
Président
president@loirelayonaubance.fr

Nos Ref : 2025-2102D

Vos Réf – 2025-7920

Objet : Eléments de réponse au rapport thématique
régional de synthèse relatif à la sobriété foncière en région
Pays de la Loire

Monsieur le Président,

Par un courrier en date du 17 septembre 2025, vous avez transmis le rapport thématique régional de synthèse relatif à la sobriété foncière en région Pays de la Loire, qui comporte des observations relatives à la gestion de la communauté de communes Loire Layon Aubance en la matière.

Conformément aux dispositions de l'article L 243-5 du code des juridictions financières, je souhaite vous apporter les précisions suivantes.

Vous soulignez p. 34 de votre rapport l'enjeu d'une mutualisation des dépenses publiques relatives à l'élaboration et à l'actualisation des documents d'urbanisme. Vous citez l'exemple de l'inaboutissement de la procédure de transfert de la compétence PLU qui prive la Communauté de Communes Loire Layon Aubance d'un outil précieux en faveur de l'aménagement du territoire intercommunal et qui pénalise les arbitrages en faveur de la solidarité et de la cohérence territoriale.

Nous avons eu l'occasion de préciser que l'absence de transfert de compétence a résulté des modalités règlementaires présidant aux règles de transfert de compétence en la matière. Ainsi, la CCLLA a validé à la majorité le transfert de compétence, la majorité qualifiée n'ayant pas pu être réunie lors des votes communaux.

Toutefois, il me semble utile de préciser que la CCLLA, en accord avec les communes membres, a initié un certain nombre de mesures afin de faciliter la mise en cohérence des politiques d'aménagement sur le territoire.

Ainsi, la CCLLA a étroitement travaillé avec les communes de Loire Layon Aubance, en concertation avec le Pôle Métropolitain Loire Angers et les services de l'Etat, pour que le SCOT Loire Angers en révision (document cadre en matière de consommation d'espaces) **intègre dans ses prescriptions l'obligation de décliner l'enveloppe maximale de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) définie pour Loire Layon Aubance dans le Schéma directeur de développement économique et le Programme Local de l'Habitat.** En l'absence de PLUi, un raisonnement basé sur un calcul purement mathématique pour définir les objectifs de réduction de la consommation des ENAF à l'échelle communale a ainsi été écarté.

En effet, la répartition par commune du nombre d'hectares maximum en extension urbaine pour la période 2021-2035 **s'appuie sur le projet intercommunal porté par la Charte d'aménagement et de développement de Loire Layon Aubance approuvée par une délibération communautaire en 2020 qui précise les orientations de la CCLLA en matière de localisation des futurs logements et zones d'activités, orientations dorénavant intégrées dans le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS du SCOT).**

L'élaboration du Schéma directeur de développement économique, menée en parallèle des travaux du SCOT, a permis de définir les zones d'activités pour lesquelles une extension est nécessaire au vu de l'offre foncière disponible par bassin d'emploi de proximité, des natures d'activités souhaitées, et des potentiels de densification des zones existantes. **Ces orientations ont été arrêtées en tenant compte de la trajectoire Zéro Artificialisation Nette, des enjeux agricoles et environnementaux prioritaires par site grâce à des inventaires de zones humides et un travail partenarial avec la Chambre d'agriculture selon la logique éviter-réduire-compenser.**

De même, l'élaboration du Programme Local de l'Habitat a également permis de définir et de répartir par commune le nombre d'hectares maximum en extension des zones urbaines, en fonction des objectifs de logements à produire. **Cette répartition a été déduite des gisements fonciers identifiés avec chaque commune, d'un taux de renouvellement urbain adapté et d'un objectif de densité moyenne des opérations d'habitat à atteindre pour chaque commune en fonction de son rôle dans l'armature territoriale (polarité principale, polarité intermédiaire, communes constituées, autre commune).**

Les objectifs de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers à l'échelle communale ont ainsi été définis de manière cohérente avec le projet de territoire intercommunal et grâce à la solidarité territoriale qui en est l'un de ses fondements. Par délibération respectivement du 12 septembre 2024 et du 20 mars 2025, le Schéma directeur de développement économique et le Programme Local de l'Habitat ont été votés à l'unanimité des conseillers communautaires présents ou représentés.

Pour être compatibles avec le SCOT Loire Angers, le Schéma directeur de développement économique et le Programme Local de l'Habitat de Loire Layon Aubance, les PLU actuellement en cours de révision doivent donc respecter ces enveloppes maximales et définir précisément leur localisation via la délimitation des zones d'urbanisation future (AU).

J'ajoute que la CCLLA a mis en place différents instruments en faveur de la limitation de la consommation d'espace :

- Des études de densification sur les zones d'activités existantes en cours de déploiement ;
- Des fonds de concours au bénéfice des communes pour les études de dynamisation des centres bourgs, de renouvellement urbain et de desimperméabilisation des espaces urbanisés.

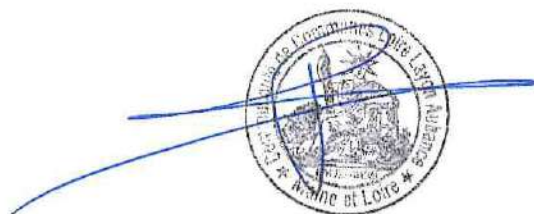
Enfin sous l'angle de la mutualisation des dépenses publiques, et comme vous le savez, la CCLLA a coordonné l'organisation d'un groupement de commandes pour dix communes volontaires, organisé l'appel d'offres, procédé à l'analyse de l'offre reçue, coordonné la mise au point du marché entre les communes et les candidats prestataires.

Par délibération du Conseil communautaire du 18 janvier 2024, une convention de groupement de commandes, avec les dix communes concernées, a été approuvée pour désigner les prestataires chargés de conduire les études nécessaires aux révisions/élaborations de leur PLU, de révision des Secteurs Patrimoniaux remarquables (SPR) le cas échéant, enfin d'élaborer un lexique et une trame de règlement type qui faciliteront et sécuriseront juridiquement l'application des règles des PLU pour le service commun mutualisé d'autorisation du droit des sols.

A l'issue de ces précisions, je reste à votre disposition et vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président de la Communauté de Communes Loire Layon Aubance

Marc SCHMITTER





**Réponse de Monsieur Bertrand Affilé
Maire de la commune de Saint-Herblain,
au rapport thématique régional concernant la Sobriété
Foncière en Région Pays de la Loire**

en date du 10 octobre 2025



CRC Pays-de-la-Loire
KPL GA250228 KJF
10/10/2025



CHAMBRE REGIONALE DES COMPTES

25 RUE PAUL BELLAMY
BP 14119
44041 NANTES CEDEX 1

DGATEAE/DADU/SAF/IC/2025-027012



Direction de
l'aménagement
durable et de
l'urbanisme

Saint-Herblain, le **09 OCT. 2025**
DGATEAE/DADU/SAF/IC/2025-027012
Service action foncière et études
Votre contact : Isabelle CAIGNON
Tél : 02.28.25.24.24
Courriel : foncier@saint-herblain.fr

Objet : Rapport thématique régional sobriété foncière

Monsieur le Président,

Par la présente, j'accuse bonne réception du rapport thématique régional de synthèse relatif à la sobriété foncière en région Pays de la Loire et vous remercie pour ce document riche d'enseignements.

En réponse, je me permets d'apporter quelques compléments d'informations relatifs à la Ville de Saint-Herblain :

- **Les outils de nature juridique - PEAN** : en lien avec le PEAN Loire Chézine approuvé le 23 juin 2025 dont fait partie la commune de Saint-Herblain, le projet de cuisine centrale mutualisé est cité. Je tiens à préciser qu'outre les communes de Saint-Herblain et Orvault, La Chapelle sur Erdre fait également partie de ce projet.
- **Les outils de nature fiscale et le recyclage des friches** : afin de sensibiliser les redevables à prendre leurs dispositions en cas d'inexploitation d'un local commercial, le conseil municipal a adopté la mise en place de la taxe annuelle sur les friches commerciales par délibération en date du 19 juin 2025, avec les taux suivants :
 - o 20 % dès la première année au lieu de 10 % ;
 - o 30 % dès la deuxième année au lieu de 15 % ;
 - o 40 % à partir de la troisième année au lieu de 20 %.

Similairement, de manière à contraindre les propriétaires à davantage d'implication dans l'entretien de leurs parcelles, la Ville a saisi le service commun métropolitain hygiène et sécurité de l'habitat pour diligenter des procédures de mise en demeure dans le cadre des pouvoirs de police du Maire et/ou de la Présidente de Nantes Métropole.

Hôtel de ville
BP 50167
44802 Saint-Herblain
Cedex
T 02 28 25 20 00
saint-herblain.fr

- **Le rétrozonage et la renaturation**

En lien avec la renaturation, la Ville de Saint-Herblain a demandé à Nantes Métropole de porter un projet d'Atlas des sites de compensation. La Métropole a récemment répondu par la négative à cette demande. Nous sommes en attente d'une proposition alternative.

Enfin, bien que **l'opération de La Pâtissière** ne soit pas abordée dans ce rapport, je tiens à vous informer de la décision de la Ville d'abandonner l'ensemble de ce projet (aussi bien le groupe scolaire que l'opération de logements).

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,
Vice-Président de Nantes Métropole



Bertrand APPEL



**Réponse de Monsieur Nicolas CRIAUD
Maire de la commune de Guérande,
au rapport thématique régional concernant la Sobriété
Foncière en Région Pays de la Loire**

en date du 7 octobre 2025

CRC Pays-de-la-Loire
KPL GA250219 KJF
07/10/2025

Direction Générale des Services

Dossier suivi par : Thibault CLAISSE
Directeur Général des Services

Assistante du D.G.S. : Noémie COUTAND
Tél. : 02 40 15 38 94
Mail : noemie.coutand@ville-guerande.fr

N/Réf. : 2025-22
V/Réf. : ROD 2025-131

Objet : Réponse au rapport thématique régional
sur la sobriété foncière (ROD 2025-131)

Envoi dématérialisé avec accusé de réception (Article R. 241-9
du code des juridictions financières)

Page : 1 / 2

Chambre régionale des comptes
Des Pays de la Loire
25 rue Paul Bellamy_ BP 14119
44041 Nantes CEDEX 01

Monsieur le Président,

J'accuse réception du rapport thématique régional de la chambre régionale des comptes relatif à la sobriété foncière en Pays de la Loire. Je tiens à remercier la juridiction pour l'attention portée aux enjeux locaux.

Je souhaite formuler deux observations au nom de la commune de Guérande :

- Sur la recommandation relative au Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) :

S'agissant de la recommandation invitant à favoriser la mise en place d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), la commune réaffirme la position qu'elle avait exposée à la Chambre dans sa réponse du 12 juin 2024 et confirmée dans sa délibération du 24 septembre dernier.

Cette position se fonde sur la décision majoritaire des quinze communes membres de Cap Atlantique de conserver la compétence en matière de PLU au niveau communal, conformément aux dispositions de la loi ALUR du 26 mars 2014.

Ce maintien est motivé par la volonté de préserver un lien opérationnel étroit entre l'élaboration du PLU et l'instruction des autorisations d'urbanisme, compétence actuellement partagée avec l'EPCI. À ce jour, aucune démonstration objective n'a été apportée quant aux gains de rationalisation que procurerait un PLUi, alors même que ce type de document couvre un territoire élargi, avec des risques juridiques démultipliés en cas d'annulation partielle ou totale. Il est également permis de souligner que la planification à l'échelle intercommunale est assurée par le SCoT, dont la compatibilité avec le PLU communal est garantie.

- Sur les données relatives aux logements vacants :

Le rapport semble comporter une erreur concernant le parc de logements vacants sur la commune de Guérande.

En 2016, la commune comptait 607 logements vacants sur 8 869 logements (soit 6,8 %).

En 2022, elle en comptait 674 sur 9 821 logements (soit 6,9 %).

La part de logements vacants est donc stable (+0,1 point en six ans) et demeure inférieure à la moyenne nationale (8,2 %), ainsi qu'à celle des villes de moins de 50 000 habitants (9,6 %) selon l'Insee.

Si le nombre brut de logements vacants a progressé (+11 % et non 20% comme indiqué dans le rapport), cette évolution est à mettre en parallèle avec la croissance du parc total de logements (+10,7 %). Ainsi, le taux de vacance reste globalement stable et traduit une situation maîtrisée à Guérande, contrairement à ce que pourrait laisser entendre une lecture isolée du chiffre brut.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Nicolas CRIAUD
Maire de Guérande

Signé numériquement le 04/10/2025



Nicolas CRIAUD
Maire



**Réponse de Madame Carole Charuau
Maire de la commune de l'île d'Yeu,
au rapport thématique régional concernant la Sobriété
Foncière en Région Pays de la Loire**

en date du 14 octobre 2025

L'Île d'Yeu, le 14 octobre 2025

**Chambre régionale des comptes
Pays de la Loire
M. le Président**
25, rue Paul Bellamy
BP 14119 - 44 041 NANTES Cedex 01

N/Réf. : BCH/2025-020
Objet : Rapport thématique
Vos ref : OD 2025-131

Dossier suivi par :
Béatrice CHASLE - Directrice générale des services -
02.51 59 45 43 – dgs@ile-yeu.fr

Monsieur le président,

Je fais suite au courrier en date du 17 septembre 2025 par lequel vous m'avez communiqué le rapport thématique régional de synthèse qui concerne la sobriété foncière en région Pays-de-La Loire.

Conformément à l'article L. 243-5 du code des juridictions financières, je souhaite formuler quelques éléments de réponse dans le délai imparti de 1 mois à réception sous signature personnelle.

Aussi, vous trouverez ci-joint une note synthétique retraçant les observations que j'ai souhaité émettre.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le président, l'expression de mes salutations distinguées.

**La maire et
Conseillère départementale**
Carole CHARUAU
Carole CHARUAU

Rapport thématique régional de synthèse relatif à la sobriété foncière en région Pays-de-La Loire.

Observations en retour de la Mairie de l'Île d'Yeu

Propos liminaires

La mairie souhaite d'abord rappeler avec insistance son caractère atypique au sein de la région Pays de la Loire et certaines de ses conséquences :

L'Île d'Yeu est la plus grande des îles du Ponant en terme de population avec **5 017 habitants** en population totale au 1^{er} janvier 2024. Par ailleurs, une partie de son activité est corrélée à la forte dimension touristique de l'Île. C'est pourquoi, une démarche a abouti en 2023 pour reconnaître le surclassement démographique » de la commune pour un total de **25 547 habitants**.

C'est la seule île de la région Pays de la Loire.

Son insularité structure une partie de l'organisation de l'administration municipale et a un impact direct sur l'ensemble de ses budgets.

Cette insularité a un effet majeur sur la consommation de l'espace :

*La notion de « rétro-littoral » n'existe pas ;

*La moitié du territoire est protégée d'un point de vue environnementale :

L'Île d'Yeu est inscrite depuis 1977, au titre de la loi du 2 mai 1930 pour la protection des monuments naturels et des sites pour son caractère pittoresque. Les landes, le bois de la citadelle, ainsi que la côte sauvage sont des sites classés par décret d'application du 3 mai 1995.

Depuis, l'intégralité de la côte sauvage ainsi que de la côte dunaire bénéficie de la protection « Natura 2000 » (terre), ainsi qu'un périmètre en mer et des fonds marins « Natura 2000 » (mer).

Les trois sites terrestres retenus sur l'île (côtes rocheuses, dunes et landes, plateaux rocheux) et le secteur marin font l'objet d'une attention particulière, identifiés par la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales et végétales.

En conclusion de ce propos liminaire :

Cela conduit à une densification à la fois voulue et subie, avec un impératif de trouver un équilibre entre la protection de l'environnement et des espaces naturels d'un côté et le fait de garantir une ville vivante à l'année dotée des services nécessaires à la population.

Sur le rapport édité :

1 – LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE, ENJEU ÉCOLOGIQUE ET SOCIÉTAL, MAJEUR

La mairie prend bonne note que la région Pays-de-la-Loire est la 5^e régions de France en terme de taux d'artificialisation des territoires régionaux (p. 22). Il semble évident que plusieurs facteurs concourent à la pression foncière :

► Phénomène national de décohabitation des ménages (divorces..), qui augmente le besoin en ombre et surfaces de logement

► Attractivité du littoral ouest français. D'après les travaux de l'INSEE, la population des départements littoraux devrait croître de 14,1 % entre 2013 et 2050, soit 3,6 millions d'habitants en plus, et celle des départements non littoraux de 11,5 %, soit 4,7 millions d'habitants supplémentaires. Les départements littoraux métropolitains pourraient gagner 3,3 millions d'habitants (+ 14,1 %), surtout sur l'arc Atlantique et en Occitanie et ceux d'outre-mer (source : <https://www.geolittoral.developpement-durable.gouv.fr/perspectives-d-evolution-de-la-population-des-a1519.html>)

► Développement du tourisme et des meublés de tourisme.

Illustration pour l'Ile d'Yeu (source : Diagnostic Stratégie locale de l'habitat, février 2025, Mairie Ile d'Yeu/ Atheis)

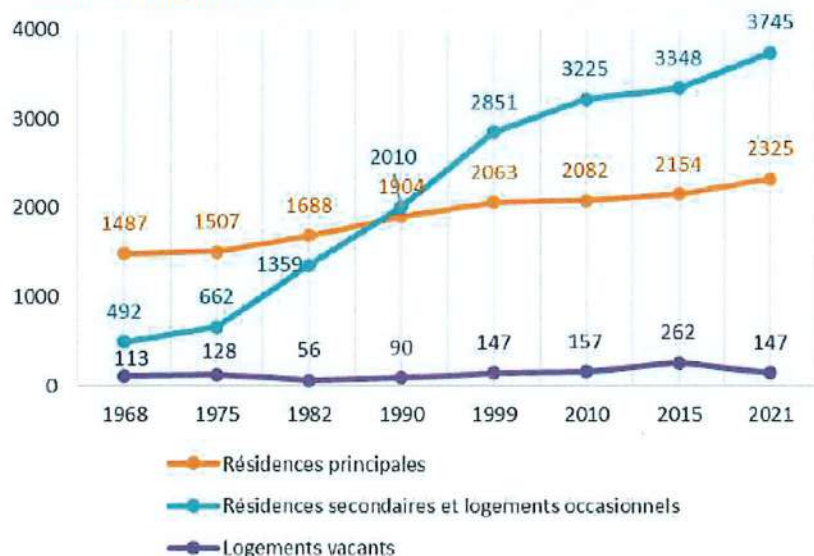
Evolution des offres d'hébergement actives
Source : Taxe de séjour 2024



► Augmentation des résidences secondaires.

Illustration pour l'Ile d'Yeu (source : Diagnostic Stratégie locale de l'habitat, février 2025, Mairie Ile d'Yeu/ Atheis)

Evolution du parc de logement
Source : Insee, RP2021



2 – UNE TERRITORIALISATION ET UNE DÉCLINAISON DE L'OBJECTIF DE SOBRIÉTÉ INÉGALES AU PLAN NATIONAL

Dans le cadre des constats formulés dans le rapport au titre de l'artificialisation des sols au détriment des surfaces agricoles, l'île d'Yeu tient à mettre en valeur **sa démarche « Terres Fertiles »** telle que la Chambre régionale des comptes l'a elle-même synthétisée à l'occasion d'un récent rapport de contrôle :

Extrait :

Source : rapport d'observations définitives relatif au contrôle des comptes et de la gestion de la commune de L'île d'Yeu, 21 mai 2024

Issu du constat de la perte d'activités agricoles sur le territoire de l'île et de la fermeture de son cœur par des friches naturelles (accroissant notamment le risque de feu de forêt), et de l'objectif du PLU par le classement de plus de 10 % des 2 300 hectares de surfaces de l'île en zone agricole (les 3/4 étant en friches), le projet Terres Fertiles a été formalisé par la délibération du 22 octobre 2014. Il a pour objectif d'encourager la production et la consommation de denrées alimentaires locale. Il s'articule autour des actions suivantes : accompagner les agriculteurs actuels et à venir sur l'accès au foncier, convaincre les propriétaires de mettre leurs terrains à disposition d'agriculteurs, valoriser les parcelles disponibles via notamment le défrichage des terres, soutenir les agriculteurs déjà en place, accompagner l'installation de porteurs de projets agricoles en bio été, et développer la consommation locale en circuits courts²⁸. Le développement d'une ferme municipale, permettant notamment d'alimenter les cantines scolaires et des EHPAD, va dans le même sens.

La commune de l'île d'Yeu est membre du projet Terres Fertiles, piloté par le comité de développement de l'agriculture pour la reconquête des friches agricoles, qui réunit les acteurs et partenaires du projet (associations islaïses du Collectif Agricole, Yeu demain, Terres de Liens Pays de la Loire). Elle le soutient également par une participation financière, via le versement de subventions de fonctionnement²⁹ à l'association « Collectif agricole » (jusqu'en 2020)³⁰, puis au comité de développement de l'agriculture (CDA), qui s'est constitué en association à compter de 2021³¹, ainsi qu'à [Terre de Liens](#)³². L'action en faveur de la reconquête des terres agricoles de l'île repose également sur l'intervention de la SAFER, notamment lorsque les prix du foncier agricole sur l'île excèdent ceux du continent. La mairie dispose ainsi d'une convention avec la SAFER³³, pour permettre la préemption des terres agricoles trop onéreuses, et l'ajustement de leur prix. La convention SAFER, bien que demandée, n'a pas été transmise.

Les liens avec le collectif agricole sont forts. L'association dispose d'un interlocuteur en mairie chargé notamment du développement agricole. Par ailleurs, le deuxième adjoint, délégué à la vie économique, suit l'atteinte des objectifs du projet Terres Fertiles.

²⁸ <https://www.cda-yeu.com/gallery>

²⁹ Délibération du 26 février 2019.

³⁰ Délibération du 17 décembre 2019.

³¹ Délibération du 23 février 2021.

³² Délibération du 26 février 2019.

³³ Décret n° 2018-71 du 7 février 2018 autorisant la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural Pays de la Loire à exercer le droit de préemption et à bénéficier de l'offre amiable avant adjudication volontaire.



La mairie **porte aussi la préoccupation de la consommation foncière et de la sobriété foncière.**

A ce titre, ces thématiques sont évoqués dans l'un des volets de la **stratégie locale de l'habitat (SLH)** qui est en cours d'élaboration :

La phase diagnostic a été réalisée mais les axes stratégiques et le plan d'actions n'ont pas encore été formalisés ni approuvés par le Conseil municipal.

Au titre des observations de la mairie, vous trouverez ci-joint l'extrait du diagnostic, chapitre « le foncier ».

Il est précisé que la SLH vient se substituer à un Programme local de l'Habitat (PLH). En effet, les textes de lois prévoient que les PLH soient portés par les intercommunalités et ne prévoit pas le cas de l'île d'Yeu, ce qui ne nous autorisa pas à approuver formellement un PLH.

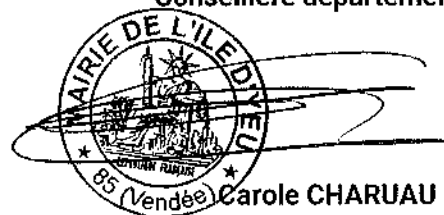
Enfin, j'ai été sensibilisée en tant que maire par les services municipaux **sur l'application de la loi « littoral » et les impacts de la réforme de la loi ZAN (zéro artificialisation nette)** pour les années à venir. Ces sujets impacteront évidemment l'action des élus des prochains mandats. A ce titre, je joins également en annexe deux documents présentant une situation de notre territoire (deux sources : source gouvernemental et document produit par l'Association des îles du Ponant).

Pour le reste, je n'ai pas d'autres observations à formuler.

Le 14 octobre 2025

Pour valoir ce que de droit,

La maire et
Conseillère départementale



Carole CHARUAU

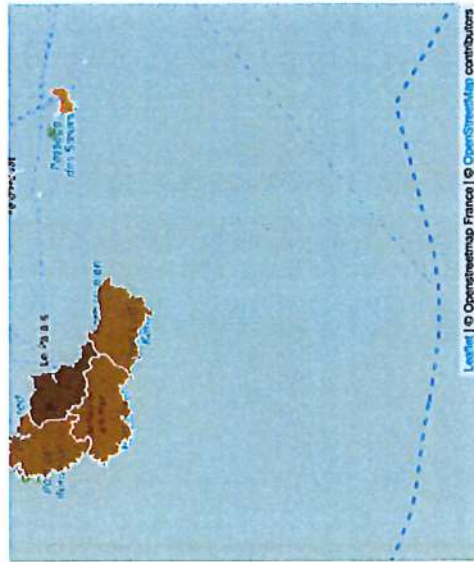
REFORME ZAN

- Visualisation des flux de consommation d'espace pour la période du 01/01/11 au 01/01/23 (source : .gouv.fr) :

L'île-d'Yeu (EPCI hamp)

données pour la période 2011-2023

de nouvelles surfaces consommées
650 267 m ²
soit 2.72 %
de la surface communale nouvellement consommée
dont 234 783 m ²
de surfaces consommées de type habitat
dont 353 185 m ²
de surfaces consommées de type activité
dont 531 m ²
de surfaces consommées mixte
dont 18 941 m ²
de surfaces consommées infrastructures (routes et voies ferrées)



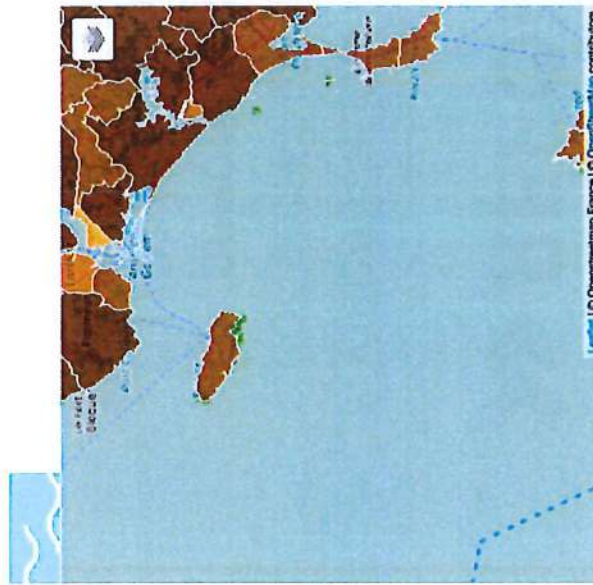
Sauzon (EPCI CC de Belle-Ile-en-Mer) données pour la période 2011-2023
102 933 m² de nouvelles surfaces consommées
soit 0.46 % de la surface communale nouvellement consommée
dont 72 293 m² de surfaces consommées de type habitat
dont 29 111 m² de surfaces consommées de type activité
dont 1 400 m² de surfaces consommées mixte
dont 129 m² de surfaces consommées infrastructures (routes et voies ferrées)



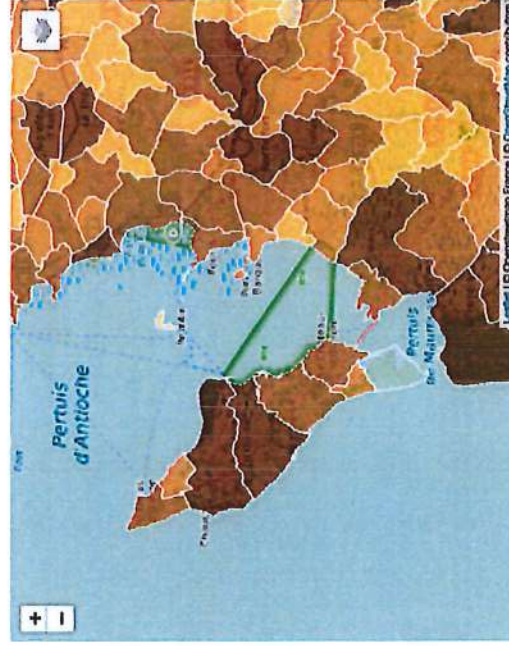
L'île-d'Yeu (EPCI hamp) données pour la période 2011-2023
650 267 m² de nouvelles surfaces consommées
soit 2.72 % de la surface communale nouvellement consommée
dont 234 763 m² de surfaces consommées de type habitat
dont 353 185 m² de surfaces consommées de type activité
dont 531 m² de surfaces consommées mixte
dont 18 941 m² de surfaces consommées infrastructures (routes et voies ferrées)



Ile-d'Houat (EPCI CC Aury Quiberon Terre Atlantique) données pour la période 2011-2023
9 435 m² de nouvelles surfaces consommées
soit 0.29 % de la surface communale nouvellement consommée
dont 8 827 m² de surfaces consommées de type habitat
dont 0 m² de surfaces consommées de type activité
dont 0 m² de surfaces consommées mixte
dont 559 m² de surfaces consommées infrastructures (routes et voies ferrées)



Groix (EPCI CA Lorient Agglomération) données pour la période 2011-2023
124 151 m² de nouvelles surfaces consommées
soit 0.82 % de la surface communale nouvellement consommée
dont 90 984 m² de surfaces consommées de type habitat
dont 22 145 m² de surfaces consommées de type activité
dont 5 693 m² de surfaces consommées mixte
dont 5 323 m² de surfaces consommées infrastructures (routes et voies ferrées)



Ile-d'Aix (EPCI CA Rochefort Océan) données pour la période 2011-2023
12 144 m² de nouvelles surfaces consommées
soit 0.87 % de la surface communale nouvellement consommée
dont 11 044 m² de surfaces consommées de type habitat
dont 1 100 m² de surfaces consommées de type activité
dont 0 m² de surfaces consommées mixte
dont 0 m² de surfaces consommées infrastructures (routes et voies ferrées)



Les îles du Ponant



L'ÎLE D'YEU

SLH 2026-2031

Stratégie Locale de l'Habitat

Phase 1 : Diagnostic

Février 2025

Partie 4

Le foncier



1 La consommation foncière

Le tissu urbain de l'île d'Yeu est composé de deux pôles urbains centraux, Port Joinville et Saint Sauveur, complétés par une armature de villages (Ker Pissot, Ker Chauvineau, Ker Châlon, ...).

Port Joinville constitue le pôle principal et historique de l'île qui regroupe les commerces et les services, ainsi que les densités résidentielles les plus importantes.

C'est autour de Saint Sauveur et des villages qu'un développement rapide de l'urbanisation s'est opéré de manière plus « lâche » à partir des années 1960 à aujourd'hui. Cette urbanisation composée de vastes résidences avec de grands jardins a occasionné un mitage des espaces naturels.

L'étalement de l'urbanisation et des infrastructures exerce une pression de plus en plus forte sur les espaces agricoles et naturels, qui ne cessent de diminuer. Les conséquences sont à la fois écologiques (érosion de la biodiversité, aggravation du risque de ruissellement, limitation du stockage carbone) mais aussi socio-économiques (coûts des équipements publics, augmentation des temps de déplacement et de la facture énergétique des ménages, dévitalisation des territoires en déprise, diminution du potentiel de production agricole, etc.).

Il est donc aujourd'hui primordial de limiter l'impact des activités, de l'habitat ou encore des infrastructures sur le foncier, en assurant un développement durable des territoires.

La loi "Climat et Résilience" du 22 août 2021, portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets, fixe notamment l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050 (objectif ZAN – « Zéro Artificialisation Nette »).

Le suivi de la consommation foncière est ainsi devenu un enjeu fondamental pour les communes.

D'une superficie totale de 2 387 ha, l'île d'Yeu présente à ce jour une artificialisation de ses sols à hauteur de 36%, dont 74% à destination du secteur résidentiel.

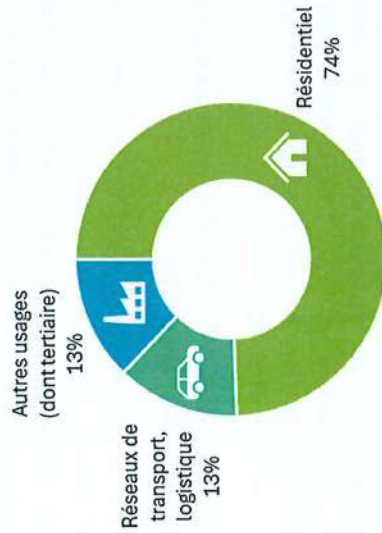
Artificialisation des sols de l'île d'Yeu en 2022

Source : Données d'Occupation des Sols à Grande Echelle (OCS GE) de l'IGN, www.mondiagartif.beta.gouv.fr



Surfaces artificialisées par type d'usage à l'Ile d'Yeu en 2022

Source : Données d'Occupation des Sols à Grande Echelle (OCS GE) de l'IGN



En comparant la situation de l'Ile d'Yeu avec d'autres territoires, et notamment d'autres îles de la façade atlantique (cf. tableau ci-dessous), on peut noter le niveau relativement fort d'artificialisation des sols, et d'autant plus pour l'usage résidentiel. Par exemple, à population comparable, le territoire de la Communauté de Communes de Belle-Ile-en-Mer ne présente que 12% de surfaces artificialisées (contre 35% pour l'Ile d'Yeu), dont 61% pour l'usage résidentiel (contre 74% pour l'Ile d'Yeu).

Ce constat reflète à la fois l'attractivité du territoire et le fort développement résidentiel, mais également un étalement urbain notable, avec des quartiers d'habitat peu denses au global.

Dans le cadre du « ZAN », l'Etat fixe un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les dix prochaines années 2021-2031 par rapport à la décennie précédente 2011-2020.

Sur cette période 2011-2020, ce sont 61 ha d'espaces NAF (Naturels, Agricoles et Forestiers) qui ont été consommés sur l'Ile d'Yeu, selon les données du CEREMA – Fichiers Fonciers.

Le territoire aurait consommé principalement pour de l'activité (58%) au cours de la dernière décennie, mais cela est principalement dû à une année exceptionnelle en 2014 durant laquelle 33 ha artificialisés pour de l'activité. Depuis 2015, **l'habitat est le secteur le plus consommateur d'espace** (65%), avec une consommation moyenne de près de 2 ha par an.

Pour la décennie 2021-2031, l'objectif est ainsi de ne pas consommer plus de 30 ha d'espaces NAF, tous usages confondus.

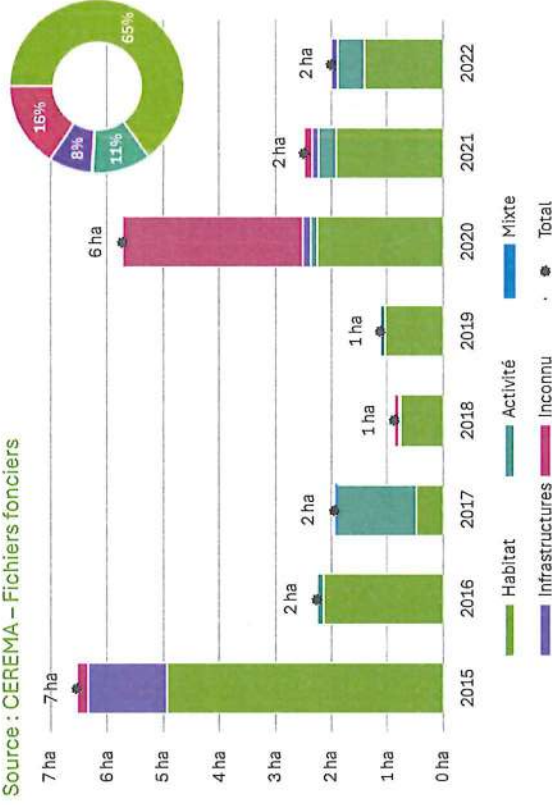
Artificialisation des sols en 2022 et usage résidentiel

Source : Données d'Occupation des Sols à Grande Echelle (OCS GE) de l'IGN

	Surface totale	Surface artificialisée	dont usage résidentiel
Ile d'Yeu	2 387 ha	828 ha	74%
Groix	1 518 ha	285 ha	72%
CC Belle-Ile-en-Mer	8 639 ha	1 076 ha	61%
CC Ile de Noirmoutier	4 957 ha	1 502 ha	60%
CC Ile d'Oléron	17 236 ha	3 523 ha	57%
Les Sables d'Olonne	8 578 ha	2 940 ha	52%
Vendée	675 855 ha	78 013 ha	49%

Consommation d'espace NAF entre le 01/01/2011 et le 01/01/2022 sur l'île d'Yeu

Source : CEREMA – Fichiers fonciers



Rapporté au nombre de logements produits (logements neufs mis en chantier), la Vendée reste un département plus consommateur que la moyenne nationale avec 698 m² artificialisés par logement produit entre 2011 et 2020. A titre de comparaison, ce sont en moyenne 654 m² pour les Pays de la Loire et 548 m² en France métropolitaine.

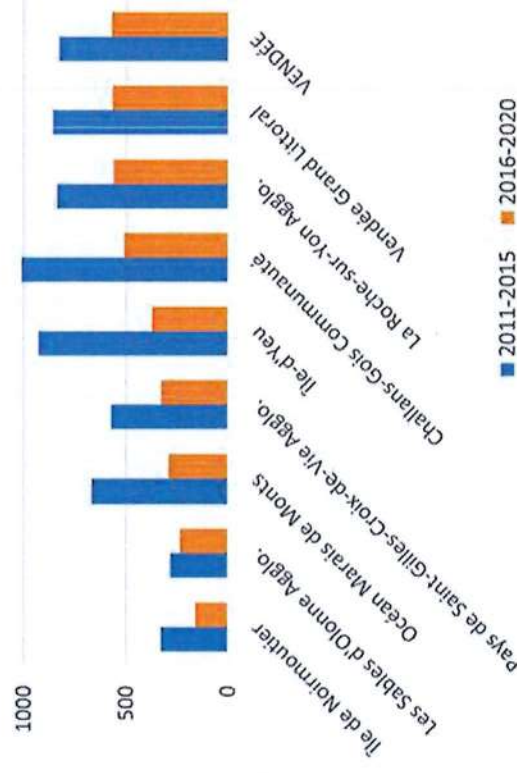
L'île d'Yeu a quant à elle consommé 527 m² en moyenne pour la construction d'un logement sur la période 2011-2020.

A noter une tendance à la densification sur l'île, à l'image des territoires les plus tendus du littoral. En effet, les contraintes liées au foncier et à l'augmentation de son coût, font progressivement diminuer les surfaces des terrains à bâtir pour un prix à la parcelle relativement plus accessible. Ainsi, les surfaces moyennes consommées par la construction de logements sur

L'île d'Yeu ont fortement diminué, passant de 740 m² sur la période 2011-2015 à 333 m² sur 2016-2020, soit -55% (-407 m²). Une densification encore plus marquée que sur les autres territoires littoraux vendéens, en lien avec les tensions observées localement.

Evolution de la surface moyenne consommée par la construction de logements

Source : ADILE 85 - Sit@del (mise en chantier date réelle), CEREMA - Fichiers Fonciers



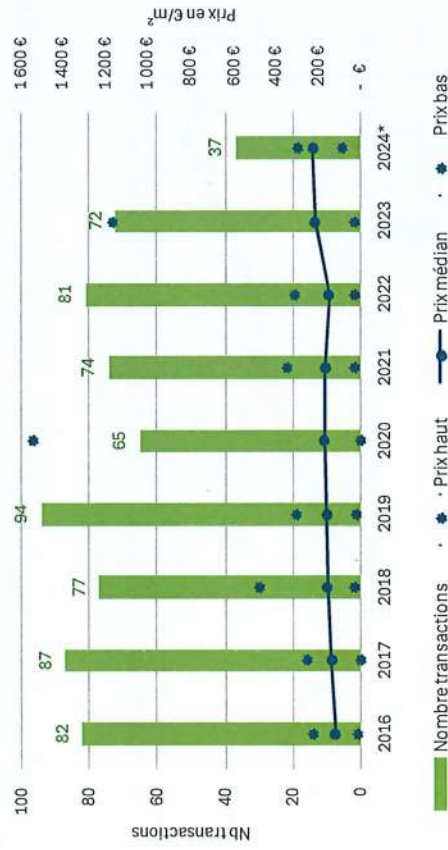
2 Le marché du foncier

Le volume des transactions de terrains à bâtir sur l'île d'Yeu est relativement stable ces dernières années : 79 terrains vendus en moyenne par an sur la période 2016-2023. On note toutefois une légère tendance à la baisse.

L'année 2024 marque une baisse notable des terrains à bâtir, avec seulement 37 transactions enregistrées à ce jour. Un chiffre à prendre avec précaution car il est encore provisoire à ce jour.

Nombre et prix des transactions de terrains à bâtir sur l'île d'Yeu

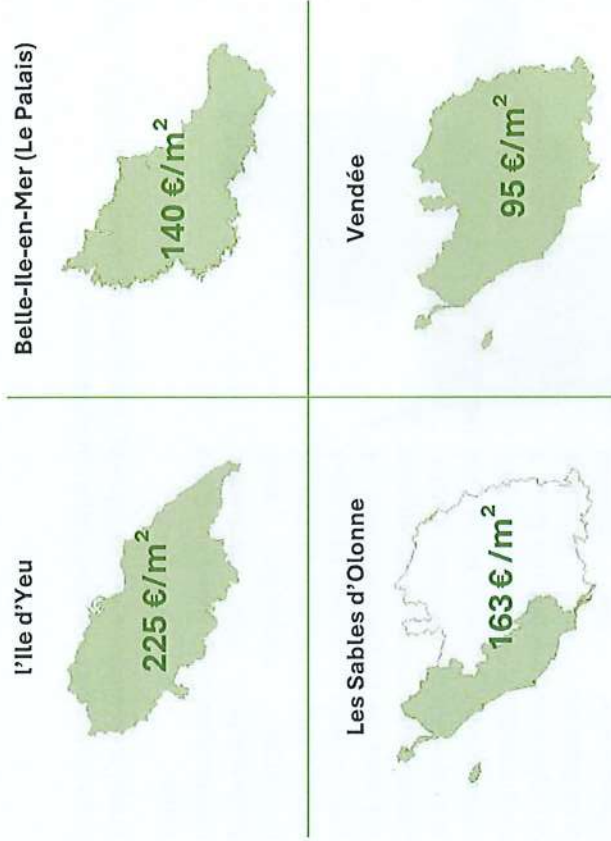
Source : DVF, 26/04/2025



Entre 2016 et 2024, le prix médian des terrains à bâtir est passé de 122 €/m² à 225 €/m², soit une augmentation de +46% en seulement 8 ans (contre +27% à l'échelle de la Vendée). On note également de fortes variations de prix d'une transaction à l'autre : la fourchette de prix moyen sur la période d'observation varie de 26 €/m² à 547 €/m² !

Prix médian des terrains à bâtir au m² en 2024

Source : DVF, 26/04/2025

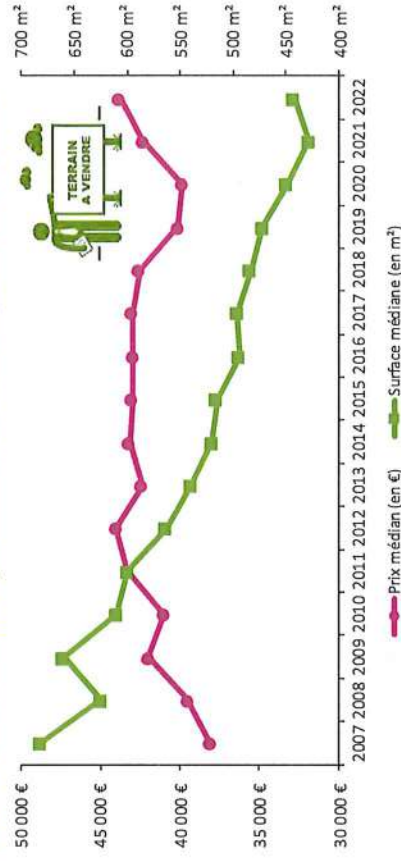


A titre comparatif, le prix médian au m² des terrains à bâtir vendus en 2024 s'élevait à 99 € sur l'île de Groix, 140 € sur Belle-Ile-en-Mer, 160 € sur Noirmoutier-en-l'île ou encore 172 € sur Le Château-d'Oléron.

On constate par ailleurs que la surface médiane des terrains à bâtir vendus sur la période 2020-2024 est de 447 m² sur l'île d'Yeu, contre 552 m² à l'échelle de la Vendée.

Evolution des surfaces et prix médians des terrains à bâtir vendus en Vendée

Source : Observatoire Départemental de l'Habitat, ADIL de la Vendée



La statistique globale sur le département marque la réduction progressive des parcelles pour contrebalancer les prix croissants du foncier.

Ainsi, entre 2007 et 2022, la taille des parcelles vendues a diminué de plus de 35%, passant de 682 m² à 442 m². Le prix médian des terrains, quant à lui, a d'abord cru jusqu'en 2012, passant de 38 070 € à 44 000 €, puis il s'est globalement stabilisé pour atteindre 43 800 € en 2022.

Le choix des acquéreurs semble donc se fonder davantage sur le prix du terrain que sur sa taille, et le nouveau marqueur pour les ménages n'est donc plus le prix du m² constructible, mais le prix global du terrain à bâtir. Ces chiffres témoignent de la pression foncière exercée sur le territoire de l'île d'Yeu, marqué par un coût du foncier fort et une rareté de l'offre.



MAIRIE DE
L'ÎLE D'YEU

Afin de réserver le foncier istrais disponible pour les résidents à l'année, la commune de l'île d'Yeu a créé plusieurs **lotissements communaux** au cours des dernières années (Ker Pissot, le Grand-Chemin, le Hollandais-Volant, les Sicardières, ...). Si la plupart des lots ont été commercialisés aux prix du marché, d'autres l'ont été avec un prix plus abordable, à l'image de 7 terrains qui ont été attribués à des ménages primo-accédants, à la suite d'un tirage au sort, au prix de 175 €/m². Une réelle aubaine pour tout ménage istrais souhaitant accéder à la propriété.

Dans ces lotissements communaux, des clauses d'occupation en résidence principale ont été définies pour la commercialisation de certains lots. Cependant, l'obligation de ne peut aller au-delà de quelques années. Passé cette période, le propriétaire est libre de tout engagement. Le bien (maison et terrain) peut alors repartir sur le marché foncier et immobilier classique, avec généralement une plus-value intéressante sur sa valeur en cas de vente.



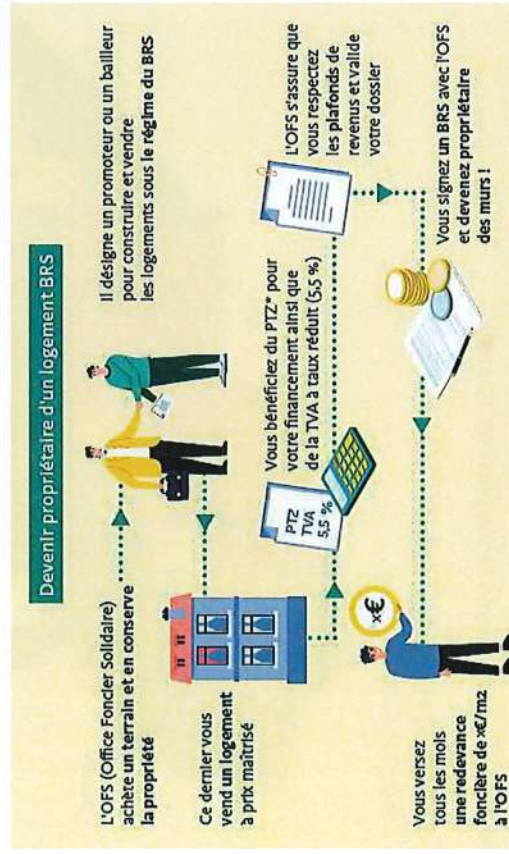
Aussi, la commune n'envisage pas pour le moment le renouvellement de cette action aux effets anti spéculatifs limités dans le temps.

En 2025, la commune expérimente ainsi le **Bail Réel Solidaire** en partenariat avec Vendée Foncier Solidaire (activité de Vendée Habitat consacrée au BRS), avec un premier programme de 5 logements commercialisés.

Ce nouveau dispositif participerait à limiter la spéculation foncière par la dissociation du foncier du bâti. Le foncier reste alors dans le domaine public, alors que le bien est propriété privée.

Les principes généraux du Bail Réel Solidaire

Source : ANIL



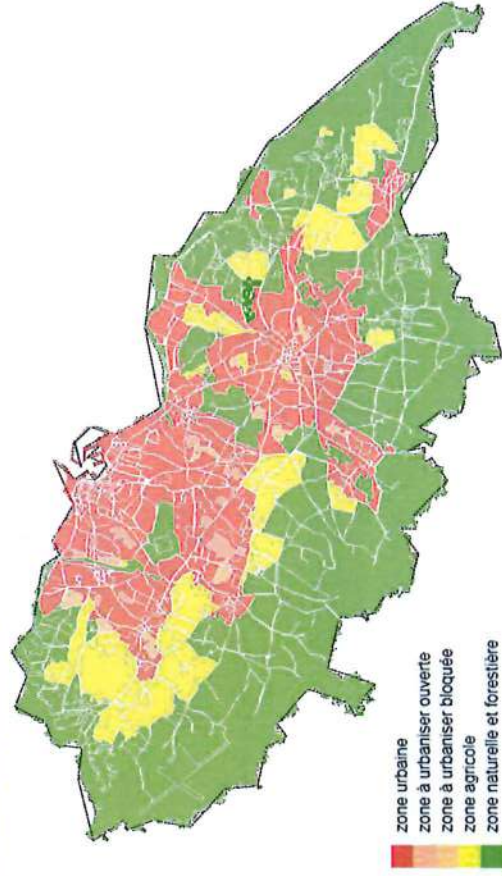
3 Les disponibilités foncières

a) Les politiques foncières locales

La commune de l'île d'Yeu est actuellement couverte par un PLU - Plan Local de l'Urbanisme - approuvé le 20/12/2014. Ce document d'urbanisme réglementaire permet à la commune de planifier et maîtriser son développement à moyen terme (environ 10 ans).

Zonage du PLU de l'île d'Yeu

Source : PLU de l'île d'Yeu

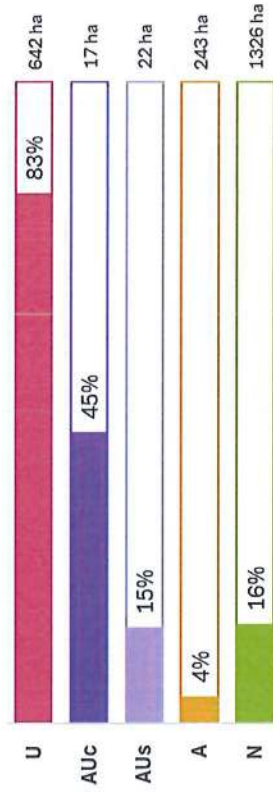


Un projet de révision du PLU est à l'étude. Les zones à urbaniser devraient dès lors être redéfinies, en lien avec l'objectif national « ZAN - Zéro Artificialisation Nette » des sols à l'horizon 2050.

En étudiant les données d'Occupation des Sols à Grande Echelle (OCS GE) de l'IGN, 82% des zones urbanisées et à urbaniser ouvertes (1AU) étaient artificialisées en 2022. Ainsi, 120 ha seraient encore « disponibles » dans ces secteurs. Néanmoins, tout ce foncier non artificialisé n'est pas réellement mobilisable.

Artificialisation des sols selon le type de zone du PLU de l'île d'Yeu

Source : OCS GE, Standard CNIG PLU 2022



Sur les espaces à urbaniser (1AU), le Plan Local d'Urbanisme de l'île d'Yeu définit 9 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui exposent les projets de mise en valeur, de réhabilitation et d'aménagement des quartiers ou des secteurs du territoire. Situées sur le périmètre couvert par le document d'urbanisme, elles peuvent être destinées à différentes vocations (habitat, économie, etc.).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation à vocation d'habitat sur l'Ile d'Yeu

Source : PLU de l'Ile d'Yeu

Nom de l'OAP	Superficie	Programmation
Le Grand Pas	0,58 ha	10-12 logements max. avec une densité de 25,7 logements/ha
La Garde	0,92 ha	15-17 logements max. avec une densité de 23,0 logements/ha
Ker Doucet	0,85 ha	8-10 logements max. avec une densité de 20,5 logements/ha
La Belle Poule	1,44 ha	18-20 logements max. avec une densité de 19,0 logements/ha
Le Hollandais Volant	1,75 ha	18-20 logements max. avec une densité de 19,0 logements/ha
La Missionnaire	0,68 ha	6-10 logements max. avec une densité de 22,0 logements/ha
Le Chemin de la Messe	0,67 ha	8-10 logements max. avec une densité de 18,5 logements/ha
Le Tardy	2,65 ha	25-29 logements max. avec une densité de 17,6 logements/ha
La Tonnelle	1,06 ha	15-20 logements max. avec une densité de 24,4 logements/ha
TOTAL	10,6 ha	124-153 logements max. avec une densité de 21,4 logements/ha

A ces OAP, il convient d'ajouter la ZAC des Bossiles (Zone d'Aménagement Concertée) qui porte sur 0,70 ha avec une capacité estimée de 14 logements.

On recense également un emplacement réservé pour la réalisation de logements sociaux sur le secteur des Rieux, sur lequel est programmé la réalisation d'une dizaine de logements par Vendée Habitat.

Sur ces secteurs à urbaniser, 2 lotissements communaux sont en projet :

- La Chironnière : 4 500 m² - 10 lots - en cours de viabilisation
- Les Tonnelles : 7 000 m² environ - 25 lots - à l'étude

Les opérations d'aménagement d'ensemble permettent aux communes de maîtriser le foncier, telle que le lotissement, la procédure la plus fréquemment utilisée par les collectivités publiques.

En parallèle de ces zones classées 1AU (à urbaniser), en 2014, le PLU estimait un une capacité résiduelle d'environ 17 ha. Il s'agit de la somme des surfaces disponibles à l'urbanisation dans chacune des zones à vocation urbaine du PLU. Elle comprend ainsi les secteurs non bâtis entre des tissus urbains constitués (dents creuses, ...).



MAIRIE DE
L'ILE D'YEU

Depuis plusieurs années, la commune de l'Ile d'Yeu tient une **veille sur les biens sans maître**, avec l'appui de Vendée Expansion, afin de poursuivre sa politique de constitution de réserves foncières publiques. L'objectif est de contribuer à la maîtrise du foncier islais sur le long terme et limiter les spéculations.

Depuis 2006, quatre procédures d'incorporation de biens sans maître ont été lancées. Achevée au printemps 2023, une procédure a mis en évidence 150 parcelles en zones urbaine, agricole et naturelle. Il s'agit d'un bien pour lequel aucun impôt n'a été levé depuis 1956. Une cinquième procédure est prévue pour 2025.

Au total, une trentaine de parcelles en zone urbaine, dont certaines à fort potentiel, ont été identifiées par les services communaux.

b) Les contraintes d'urbanisme liées aux risques et aux protections patrimoniales et environnementales

La prise en compte des risques

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de la Vendée recense plusieurs types de risques sur le territoire, qu'ils soient d'ordre naturel ou technologique.

La commune de l'Île d'Yeu est concernée par les risques suivants :

- ✓ Risques littoraux (submersion marine et érosion littorale)
- ✓ Risque de mouvement de terrain (cavité/éboulement, retrait/gonflement des argiles)
- ✓ Risque sismique
- ✓ Risque feu de forêt
- ✓ Risque météorologique
- ✓ Risque radon
- ✓ Risque industriel
- ✓ Risque transport de matières dangereuses



S'agissant des risques littoraux, bien que territoire insulaire, la commune présente peu d'enjeu majeur pour l'aléa submersion (du moins pour des tempêtes d'Ouest), contrairement à l'Île de Noirmoutier ou le sud-ouest vendéen, du fait de la nature rocheuse de la côte Sud de l'Île et de la hauteur des falaises. A ce jour, l'Île d'Yeu n'est pas dotée d'un Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL). A noter toutefois un aléa fort d'érosion de la côte Est qui est sablonneuse, zone la plus à risque de l'Île.

Bien que non identifiée par le DDRM pour l'aléa « inondations », le territoire de l'Île d'Yeu peut être concerné par l'aléa « inondations terrestres ». Le risque

d'inondation existant sur l'Île d'Yeu est, de façon récurrente, lié à des problèmes d'évacuation des eaux pluviales.

Le DDRM identifie des risques d'incendie et d'explosion au niveau du site portuaire de stockage d'hydrocarbures à Port Joinville (site non SEVESO et ne constituant pas une priorité nationale). Des périmètres de protection (jusqu'à 120 m) ont été définis autour de cette installation à risque.

Ainsi, le développement de l'Île doit prendre en compte l'ensemble des risques naturel et technologiques, et des zones de protections sont définies dans le PLU.



Les protections patrimoniales et environnementales

Le territoire de l'Île d'Yeu présente de nombreux atouts paysagers et naturels qui concourent à son identité et son attractivité.

Aussi, le PLU définit des zones naturelles et agricoles sur lesquelles les constructions sont très règlementées et limitées. Ces espaces représentent à ce jour les deux tiers des surfaces de l'Île, ce qui contraint largement l'urbanisation de l'Île.

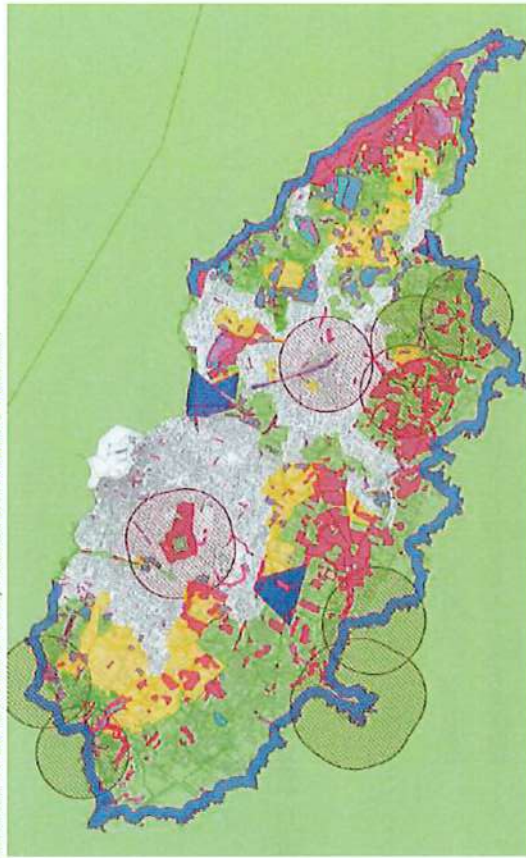
De plus, différents périmètres de protection des espaces naturels recouvrent le territoire : sites classés et inscrit (l'île d'Yeu et sa côte sauvage), zones Natura 2000, ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique), zones humides locales, espaces naturels sensibles du Département, site du Conservatoire du Littoral...

A l'intérieur de ces espaces protégés, la construction est interdite ou limitée.

La richesse du patrimoine bâti de l'île d'Yeu (la Citadelle, l'église St Sauveur, le Vieux Château, les dolmens, les phares...) génère également des périmètres de protection aux abords des monuments historiques (classés ou inscrits). A l'intérieur de ces espaces protégés, toutes les demandes d'autorisation de travaux sont transmises par la mairie à l'architecte des bâtiments de France (ABF) pour avis ou pour accord. Ce dernier s'assure que le projet respecte l'harmonie, la cohérence des espaces qui l'entourent. Ainsi, il faut veiller à la qualité des interventions, des travaux, aux choix et à la mise en œuvre des matériaux : ravalement de façade, travaux de toitures, changement de menuiseries...

Ainsi, l'île d'Yeu est un territoire très réglementé, ce qui limite les constructions et l'extension de l'urbanisation.

Les zones naturelles et agricoles et espaces protégés de l'île d'Yeu
Source : PLU de l'île d'Yeu, réalisation Hatéis Habitat



Le foncier

- Synthèse -

CONSTATS ET LIMITES

AXES DE DEVELOPPEMENT

Une artificialisation des sols importante dédiée à l'habitat

- 35% des sols déjà artificialisés (12% en Vendée)
- 74% des sols artificialisés pour l'usage résidentiel (49% en Vendée)
- Tendance à la densification : -55% sur la surface moyenne consommée pour la construction d'un logement entre 2011 et 2020
- Objectif « ZAN » : ne pas consommer plus de 30 ha sur la période 2021-2031



- > Préserver les richesses naturelles de l'île en limitant l'étalement urbain
- > Rationnaliser la consommation d'espace
- > Repenser les façons d'aménager et de construire

Un marché foncier tendu

- Hausse des prix des terrains à bâtir : +39% entre 2016 et 2024 (contre +27% en Vendée)
- Un volume de transactions de terrains à bâtir légèrement en baisse (37 ventes en 2024)



- > Limiter les spéculations foncières
- > Maîtriser le foncier sur le long terme

Le foncier

- Synthèse -

CONSTATS ET LIMITES

AXES DE DEVELOPPEMENT

Des disponibilités foncières qui se raréfient

- Des zones U et 1AU du PLU artificialisées à 82%, mais offrant encore des possibilités de densification
- D'importantes contraintes d'urbanisme liées à la protection du patrimoine naturel et paysager de l'île
- Quelques réserves foncières communales en zones urbanisées ou à urbaniser



- > Rationnaliser les disponibilités foncières au profit de la vie à l'année
- > Se doter d'outils permettant une gestion raisonnée des espaces disponibles



**Réponse de Monsieur David Samzun
Président de la CARENE,
au rapport thématique régional concernant la Sobriété
Foncière en Région Pays de la Loire**

en date du 13 octobre 2025

CRC Pays-de-la-Loire
KPL GA250236 KJF
17/10/2025

**CHAMBRE REGIONALE DES COMPTES DES
PAYS DE LA LOIRE**
25 rue Paul Bellamy
BP 14119
44041 NANTES CEDEX 01

Direction Générale des Services
Dossier suivi par : Renaud Helfer-Aubrac
T 0251164836
renaud.helfer-aubrac@saintnazaireagglo.fr

Saint-Nazaire, le lundi 13 octobre 2025

Nos références : 2025/A/021297

Objet : Notification du rapport thématique régional de synthèse relatif à la sobriété foncière en région Pays de la Loire

Monsieur,

Par courrier du 17 septembre 2015, vous nous avez notifié le rapport thématique régional de synthèse relatif à la sobriété foncière en Région Pays de la Loire et nous vous en remercions.

Par la présente, vous trouverez, comme proposé par vos soins, une réponse écrite à ces observations pour Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE.

S'agissant du volet logement :

p. 42 : Le bail réel solidaire, un modèle à développer

Il est vrai que les BRS ne se développent pas au rythme escompté. Pour que le BRS soit attractif, il faut un différentiel de 20 à 30% entre le prix du bien en BRS et le marché de l'ancien. Cette condition n'est remplie que sur quelques quartiers (ouest de la commune) à Saint-Nazaire. Cela limite donc le développement de cette politique sur la ville. Par ailleurs, les taux d'intérêts élevés ont généré un très net ralentissement des acquisitions pour les primo-accédants. Avec de nouveau une baisse des taux, une reprise s'amorce. Mais la réouverture du PTZ aux zones B2 redonne de l'attractivité aux lotissements en communes plus éloignées et capte en partie des accédants qui se seraient dirigés vers le BRS faute d'alternative. Le développement de ce dispositif va donc être plus lent qu'espéré.

p.48 : La résorption des logements vacants et la régulation du nombre de résidences secondaires pourraient être intensifiés.

Aujourd'hui, la vacance peut être caractérisée comme frictionnelle sur l'Agglomération et en particulier sur la ville de Saint-Nazaire. Cela concerne en effet des situations liées aux successions conflictuelles, des logements trop vétustes pour être dédiés à l'habitation, ainsi que les logements en travaux avant remise en location. Dès lors, des actions visant la résorption de la vacance apparaissent démesurées au regard du faible nombre de logements à capter.

Les résultats des dispositifs contractualisés avec l'Anah témoignent de ce constat.

S'agissant des résidences secondaires, la ville de Saint-Nazaire a porté la taxe d'habitation au taux maximum. Cela ne semble pour l'instant n'avoir pour effet que de ralentir l'accroissement du nombre de

nouvelles résidences secondaires, mais en aucun cas d'en diminuer le nombre. Il est aujourd'hui aisé pour un propriétaire de résidence secondaire de la louer via une plateforme quelques semaines pour s'acquitter de la taxe.

Compte tenu de ces éléments, la stratégie actuelle visant à répondre à des besoins en logement inédits, est, d'une part, d'encourager la rénovation thermique et d'accessibilité des logements existants pour en maintenir la qualité et le confort pour les occupants en place et futurs et, d'autre part, de réaliser de nouvelles opérations de logements en renouvellement urbain, par densification des fonciers acquis.

S'agissant du volet immobilier économique :

P. 51 - Le bail à construction permet de maîtriser le foncier sur la durée, et donc la destination du bâtiment construit par le propriétaire. Cette solution n'est pas encore initiée pour les ZAE communautaires.

Saint-Nazaire Agglo étudie depuis plusieurs mois la possibilité de mettre en place le bail à construction en lieu et place de la cession de ses fonciers en ZAE. Cette orientation politique a été intégrée au récent "Schéma d'accueil des entreprises", approuvé le 30 septembre 2025, prioritairement pour ce qui concerne les extensions de ZAE prévues par l'agglomération. Cela implique cependant au préalable de sécuriser juridiquement le montage et de trouver un modèle économique soutenable pour la collectivité tout en restant attractifs pour les entreprises.

S'agissant de l'inventaire des friches et leur recyclage :

page 53 : la CARENE a bien pris connaissance des sites identifiés par CARTOFRICHE. En matière de sites potentiels de renaturation, St Nazaire Agglo est engagée dans une démarche d'expérimentation de recherche et d'identification en lien avec CDC Biodiversité. Un inventaire des friches industrielles pourra être engagé notamment dans le cadre des travaux préparatoires à une révision de PLUI.

Tels sont les éléments que nous souhaitons porter à votre connaissance.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

David SAMZUN
Président





**Réponse de Monsieur Michel Ménard,
Président du Conseil départemental de Loire-Atlantique,
au rapport thématique régional concernant la Sobriété
Foncière en Région Pays de la Loire**

en date du 17 octobre 2025



Secrétariat général

Direction pilotage et assemblées

Service évaluation et contrôle de
gestion

Référence : S2025-10-0443

Affaire suivie par :
Maylis PLACE

Tél. 02 40 99 15 61

Nantes, le 17 octobre 2025

CRC Pays-de-la-Loire
KPL GA250238 KJF
17/10/2025

Monsieur Luc HERITIER
Président de la Chambre Régionale des comptes
des Pays de la Loire
25 rue Paul Bellamy
BP 14119
44041 NANTES Cedex 01

Objet : Notification des observations définitives relatives au rapport thématique régional de synthèse relatif à la sobriété foncière en région Pays de la Loire

Votre référence : ROD 2025-131

PJ : Réponses au rapport d'observations provisoires et pièces justificatives

Monsieur le Président,

Par lettre du 17 septembre 2025, vous m'avez communiqué les observations définitives relatives au rapport thématique régional de synthèse relatif à la sobriété foncière en région Pays de la Loire.

Conscient de l'enjeu majeur et de la nécessité d'agir rapidement pour limiter l'artificialisation, le Département s'est engagé depuis 2017 dans la lutte contre l'artificialisation des sols tout d'abord par l'organisation de colloques visant à sensibiliser le grand public puis dans un engagement politique par l'adoption d'une délibération de principe le 14 décembre 2020 « Pour un Département visant la neutralité foncière » et la mise en place d'une démarche de projet ambitieuse.

Depuis 2021, les actions décidées en 2020 visant à engager collectivement un virage plus rapide afin d'atteindre la zéro artificialisation nette ont été mises en œuvre autour de 4 chantiers :

- 1- Construction d'une trajectoire d'atteinte de l'objectif Zéro artificialisation nette en Loire-Atlantique
- 2- Promouvoir la sobriété foncière et le développement des alternatives à l'étalement urbain
- 3- Faire du Département aménageur une institution exemplaire
- 4- Engager le virage collectivement (accompagner communes/intercommunalités)

Une feuille de route identifiant des actions concrètes pour agir collectivement a été adoptée le 16 décembre 2024 dans le cadre du renouvellement de la stratégie de réduction de l'artificialisation des sols. Elle est le fruit d'une construction collective intégrant les parties prenantes de l'aménagement et les habitants de Loire-Atlantique.

La feuille de route a été pensée pour permettre au Département d'agir à différents niveaux (zone de maîtrise, zone de prescription et zone de sensibilisation). Ainsi, ont été identifiés 9 chantiers :

- #1 Pérenniser l'engagement du Département
- #2 Patrimoine bâti du Département et de ses partenaires
- #3 Infrastructures de mobilité
- #4 Préservation des espaces agricoles et naturels
- #5 Accompagner le parcours résidentiel des seniors
- #6 Accueil des saisonniers et jeunes salariés
- #7 Soutien aux territoires
- #8 Coopération territoriale
- #9 Porter les messages

Au-delà de cette feuille de route et au regard des observations définitives relatives au rapport thématique régional de synthèse relatif à la sobriété foncière en région Pays de la Loire, le Département souhaite apporter des compléments sur différentes actions en cours dans le cadre de ces chantiers.

#2 Patrimoine bâti du Département et de ses partenaires

Nous constatons une baisse significative de la consommation d'espace pour le patrimoine immobilier du Département ces dernières années : réhabilitation de l'existant, densification, renaturation, recyclage de friches...

Depuis 2018 la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) liée aux projets bâtimentaires est toujours inférieure à 1,5 hectare par an, et souvent de 0. La consommation résiduelle est associée à des opérations contraintes (centres routiers par exemple) où aucune alternative n'est possible sur des espaces déjà urbanisés.

Concernant les opérations portant sur les collèges, le plan pluriannuel d'investissement du Département s'oriente vers plus de réhabilitations ou de reconstructions sur site. Les années passées, les réhabilitations globales des collèges La Ville aux Roses à Chateaubriant et René Guy Cadou à Ancenis ont été livrées. L'opération de réhabilitation globale du collège Cacault de Clisson sera livrée en 2026. Le Département mène également des reconstructions de collèges sur site, comme notamment pour les collèges d'Iles de Loire à St Sébastien sur Loire et Auguste Mailloux au Loroux-Bottereau.

Lorsqu'une reconstruction sur site n'est pas possible, le Département a réduit les besoins de surface. À titre d'exemple, le collège Anne Frank à Saint-Herblain, qui a ouvert en septembre dernier, a été reconstruit sur une parcelle de 12 000 m². Les besoins affichés les années précédentes étant de 15 000 voire 20 000 m² pour des constructions de collèges.

5 anciennes subdivisions de l'État issues de la décentralisation ont également été transformées en espaces départementaux de solidarités (EDS) ou permanence sociale de proximité.

De même, les projets portés pour ouvrir des places pour la protection de l'enfance se sont insérés pour la grande majorité d'entre eux dans des sites collectifs ou des maisons individuelles existantes, sans consommation d'espaces supplémentaires. Une ancienne gendarmerie, propriété du Département, sera exploitée comme base administrative d'un village d'enfants de 30 places qui prend place dans un lotissement existant acquis à cet effet.

Concernant les friches réutilisées, il convient également de citer les exemples d'une dent creuse présentant un entrepôt en centralité à Nantes qui fera l'objet d'une démolition afin d'y construire un EDS et des logements sociaux, ou de l'ancien centre d'intervention routier de Pornic qui a été démoli, dont le foncier a été dépollué et permettra d'y

construire des logements sociaux. Dans le même cadre, le centre d'intervention de Saint Nazaire et la subdivision attenante, qui présentent un foncier de 6000 m2 pleinement imperméabilisé, vont être réutilisés pour construire un village d'enfants de 36 places.

#3 Infrastructures de mobilité

Le Département a abandonné en 2022 450ha de projets en études, évitant ainsi l'artificialisation de ces surfaces. C'est un engagement politique majeur et unique en France dans son ampleur qui mérite d'être souligné.

Par ailleurs, la sobriété foncière dans la politique de mobilités du Département passe avant tout par les aménagements qui seront évités, c'est-à-dire la préservation, sur le long terme, de la fonction de liaison entre les bourgs des routes départementales, des itinéraires de transit, des axes structurants identifiés. La politique d'urbanisme portée par le Département doit réaffirmer l'importance d'éviter l'urbanisation le long des routes départementales et la transformation progressive de celles-ci en « boulevards urbains » à proximité des villes. Cette politique permettra également de préserver, sur le long terme, le cadre de vie des riverains.

En outre et d'une manière générale, la priorité est donnée aux opérations de création d'infrastructures sobres en foncier, favorisant autant que possible les aménagements sur place, après étude des alternatives possibles ou mesures d'accompagnement (aménagements de la traversée de bourgs, protections acoustiques, déviation des trafics poids-lourds...), pour tendre progressivement vers un objectif de zéro artificialisation nette dans les projets routiers.

La sobriété passe également par la conception des projets dans leur forme la plus sobre. Ainsi, les programmes des déviations de Nort-sur-Erdre et de Machecoul ont été revus en 2025 afin d'optimiser la largeur des aménagements. De plus, un scénario alternatif à la déviation sud de Saint-Étienne-de-Montluc est étudié avec l'accord des élus locaux, s'appuyant sur les routes départementales existantes (RD 17 et RD 49).

Le Département a souhaité mettre en œuvre une nouvelle politique technique en 2021 : celle de la renaturation de délaissés routiers, qui s'inscrit dans l'ambition relative au Zéro Artificialisation Nette (ZAN) portée par la collectivité. Ainsi, une première opération de renaturation de délaissé routier, sur la commune de Rougé, fût le fruit d'une expérimentation en 2021 avec l'appui du CEREMA.

Ce délaissé, issu d'une rectification de virage, laissait place à des espaces verts sous-utilisés de part et d'autre de la route par rapport aux fonctionnalités écologiques qu'ils pouvaient offrir. Ce délaissé était par ailleurs devenu une aire de repos, assez peu utilisée.

Des travaux ont été réalisés pour renaturer cet espace afin d'y accueillir davantage de biodiversité.

Cette opération a été récompensée par l'IDRRIM en 2024, dans le cadre du prix « Infrastructures pour la Mobilité, Biodiversité & Paysage » (IMBP), le Département de Loire-Atlantique ayant obtenu le « Grand Prix ».

#4 Préservation des espaces agricoles et naturels

Dix ans après la création des premiers PEAN, un bilan de cette politique a été mené à partir de la consultation des acteurs des PEAN au niveau départemental, de l'analyse d'indicateurs de suivi des programmes d'actions, et d'un parangonnage réalisé auprès d'autres Départements engagés dans cette démarche.

Il ressort de ce bilan une grande satisfaction globale des acteurs sur la mise en œuvre de cette politique qui permet une protection dans la durée des espaces ruraux, et la prise en compte des enjeux propres à chaque territoire.

Le nombre de sollicitations d'autres territoires démontre l'intérêt pour cet outil face aux nombreux enjeux agricoles et environnementaux actuels (ZAN, alimentation, installation et transmission, changement climatique), conforme à l'ambition affichée par le projet stratégique départemental.

Fort de ce bilan, le Département confirme son engagement sur cette politique PEAN inscrite dans son projet stratégique 2021-2028 et a renouvelé en octobre 2024 le cadre d'intervention intégrant les différentes thématiques qui sont ressorties du bilan comme des pistes d'amélioration soulignées par les acteurs.rices du PEAN autour de quatre orientations :

- Un outil puissant pour protéger les espaces agricoles et naturels
- Un projet local pour les territoires ruraux périurbains à écrire collectivement
- Encourager les projets intégrant les défis partagés à l'échelle du département
- Donner la possibilité d'agir sur le foncier pour défendre les intérêts du PEAN.

À noter que depuis 2024, la situation a évolué puisque deux nouveaux PEAN ont vu le jour en plus des trois premiers PEAN créés (ayant également tous les trois fait l'objet d'une extension après leur création fin 2013) :

- le PEAN Pornic Agglo Pays de Retz, sur les communes de La Bernerie-en-Retz, Les Moutiers-en-Retz, La Plaine-sur-Mer et Pornic, sur une surface de 1 380 ha ;
- le PEAN Loire-Chézine, sur les communes de Couëron, Indre et Saint-Herblain (sur le territoire de Nantes Métropole), sur une surface de 4 371 ha.

La surface totale couverte par un PEAN en Loire-Atlantique est ainsi passée cette année à 35 105 ha.

D'autres secteurs sont également à l'étude ou en cours de réflexion.

#7 Soutien aux territoires

La Région a engagé une modification de son schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET). Suivant les dispositions de la loi NOTRe, les Départements sont associés à l'élaboration de la modification et consultés sur les aspects relatifs à la voirie et à l'infrastructure numérique.

Le SRADDET des Pays de la Loire a été adopté par le Conseil régional en décembre 2021 et a été approuvé par le Préfet de Région le 7 février 2022. À peine adopté, la Région a dû engager une révision de son schéma afin d'y intégrer une trajectoire ZAN prévue par la loi. Ainsi, la Région devait approuver la révision de son SRADDET avant le 22 novembre 2024, mais cette modification a été suspendue dans l'attente des modifications législatives en cours.

Le Département soutient les projets structurants des communes pour leur permettre de développer les services publics de demain, de requalifier les cœurs de bourg et de ville, d'aménager les infrastructures et de créer les équipements pour répondre aux nouveaux enjeux territoriaux, non seulement en les soutenant financièrement, mais également en mettant son expertise et celle de ses partenaires à disposition pour les projets de développement local.

Dans cette même dynamique, le Département a organisé plusieurs colloques annuels en 2017/2018/2020, intitulés « Terres (à) ménager, qui avaient pour objectif de proposer un temps d'échange et de partage pour les élus et techniciens, sur les leviers permettant de concilier l'aménagement du territoire et l'objectif de zéro artificialisation nette. Le dernier colloque s'est ainsi tenu le 14 décembre 2023 autour de la sobriété foncière et de la requalification des cœurs de bourg.

Afin de respecter les échéances de révision des SCoT devant intégrer une trajectoire ZAN avant le 22 février 2027, les structures porteuses de ces schémas ont engagé leur révision. Dès l'engagement de cette révision, le Département a systématiquement transmis sa contribution, afin que ses observations puissent être prises en compte par les collectivités et être débattues le plus en amont possible.

À ce jour, sur les huit structures porteuses de SCoT sur le territoire de la Loire-Atlantique, six sont en train d'aboutir, après environ 2 années de procédures, et ont sollicité le Département pour avis sur leur projet arrêté de schéma, conformément aux dispositions de l'article R.143-4 du code de l'urbanisme : Pays du vignoble nantais, Pôle métropolitain Nantes-Saint-Nazaire, Cap Atlantique, Redon Agglomération, PETR du Pays de Retz, Pontchâteau-Saint Gildas des Bois.

Suivant les délibérations de la Commission permanente des 27 février 2025, 22 mai 2025, 3 juillet 2025 et 18 septembre 2025 (cf. rapports et délibérations joints), le Département a notifié un avis aux structures concernées, assorti de diverses demandes

- Avis réservé pour le Pays du vignoble nantais aux motifs principaux suivants :
 - o Intégrer le projet de liaison A 83 – Aigrefeuille-sur-Maine dans le document d'orientation et d'objectif (DOO) comme un grand équipement à l'échelle du SCoT du Vignoble du Pays Nantais. Dans le cas où ce projet n'est pas pris en compte à l'échelle du SCOT, il devra être intégré au niveau des plans locaux d'urbanisme (PLU) d'Aigrefeuille-sur-Maine et, dans une moindre mesure, dans celui de Montbert). Dans ce cas, les objectifs de consommation d'espace naturel agricole et forestier des PLU pour la période 2021 - 2031 devront être suffisants pour prendre en compte ce projet.
 - o Intégrer dans la trajectoire zéro artificialisation nette chiffrée et sur la décennie 2021-2031, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers relatifs au projet de liaison A 83 – Aigrefeuille-sur-Maine soit une estimation entre 5 et 10 ha ;
- Avis favorable pour les autres structures.

Par ailleurs, parmi les actions du Projet Stratégique 2021-2028 du Département, l'engagement 46 prévoyait de « Penser l'avenir du territoire, de son urbanisme, de ses déplacements, de ses aménagements commerciaux et son devenir environnemental, en élaborant, à l'échelle départementale avec les communes et les institutions concernées, un Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) ».

Cette action ne s'avérant pas possible au regard des textes actuellement en vigueur, le lien entre les acteurs de l'aménagement du territoire nécessite de créer des espaces de travail commun. C'est dans ce cadre que le Département de Loire-Atlantique a proposé au pôle métropolitain d'adhérer à cette structure, comme le permet l'article L 5731-2-II du CGCT.

Les principaux enjeux identifiés par le Département en faveur de cette adhésion sont divers, et notamment :

- renforcer les liens avec le Pôle ;
- partager les visions stratégiques impactant l'aménagement du territoire ;
- porter les politiques départementales, dont la sobriété foncière, au-delà des temps de révisions et de modifications du SCoT.

Une demande a été faite dans ce sens en mai 2024 au pôle métropolitain, rééditée lors de la notification de la délibération d'arrêt du SCoT Nantes Saint-Nazaire en mai 2025.

Voici les éléments que je souhaitais porter à votre connaissance sur la capacité du Département à mobiliser ses marges de manœuvres en matière d'ERC dans les projets d'aménagement dont il est maître d'ouvrage, à préserver les terres agricoles et naturelles via les outils puissants tels que les PEAN, à mettre en place des actions volontaristes et de sensibilisation à grande échelle mais aussi à expérimenter, innover et mettre les citoyennes et citoyens au cœur de ses réflexions.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président du Conseil départemental

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a horizontal line, identifying Michel Menard.

Michel MENARD