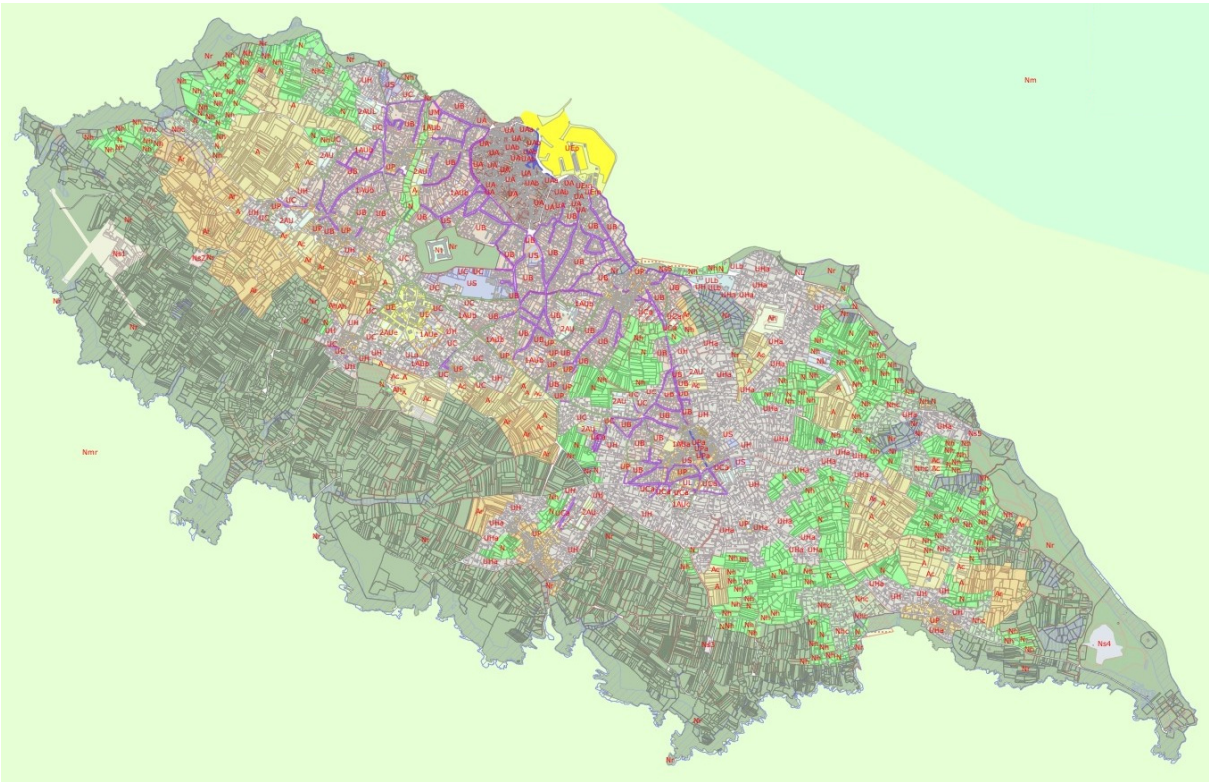
MAIRIE DE
L'ILE D'YEU

NOTE DE PRÉSENTATION

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



SOMMAIRE

A – LE CONTEXTE GÉNÉRAL 3
A.1 – Présentation de la commune..... 3
A.2 – Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de L'ILE D'YEU 4

B – OBJECTIF ET JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE 6
B.1 – L'objectif de la procédure : exposé des motifs des changements apportés.. 6
B.2 – La procédure de modification simplifiée..... 6
B.3 – Déroulement de la procédure 7

C – LE CONTENU DE LA MODIFICATION N°4 9
C.1 – Modification de définitions 9
C.1.1 – Modifications de définitions..... **9**
C.2 – Modification des articles du règlement écrit 9
C.2.1 – Modifications du Titre 1 « DISPOSITIONS GENERALES » **9**
C.2.2 – Modifications du Titre 2 « DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES » **9**
C.2.3 – Modifications du Titre 3 « DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER » **16**
C.2.4 – Modifications du Titre 4 « DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES » **19**
C.2.5 – Modifications du Titre 5 « DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES » **19**

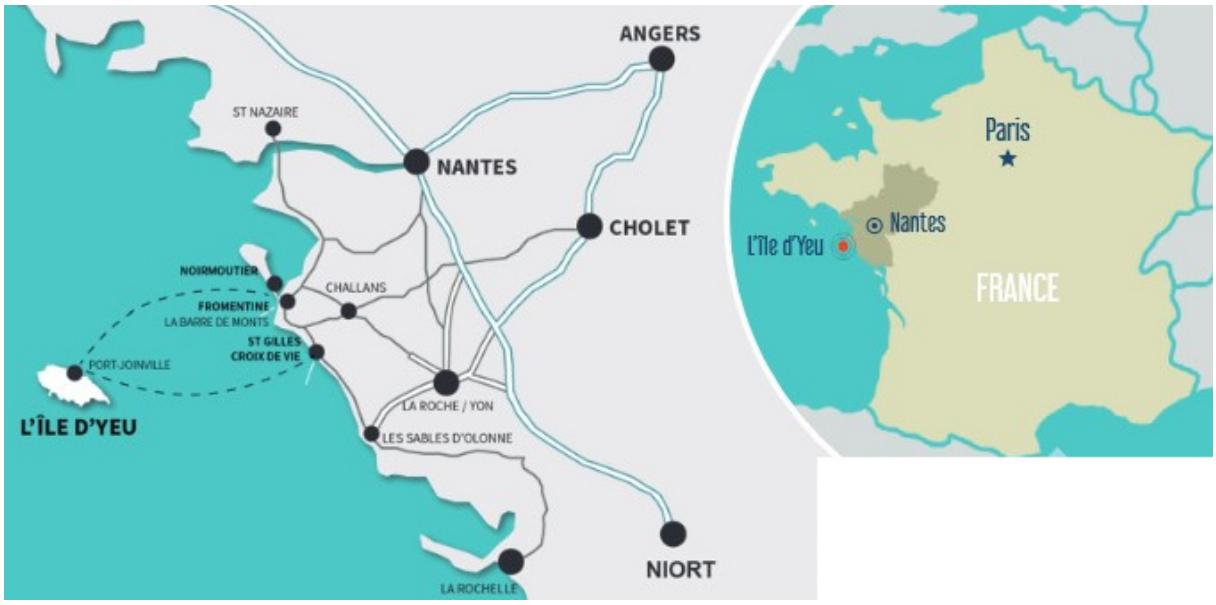
D – LISTE DES PIECES MODIFIÉES 19
D.1 – Modification apportées au règlement écrit 19

A – LE CONTEXTE GÉNÉRAL

A.1 – Présentation de la commune

L'ILE d'YEU est une commune insulaire qui s'étend sur près de 2 332 hectares sur l'océan atlantique à 10 milles nautiques des côtes continentales. Une île française de la côte Atlantique la plus éloignée du continent.
D'un point de vue administratif, la commune appartient à la Région des Pays de la Loire et au Département de la Vendée (85).

Elle compte 4 877 habitants en 2021 selon les derniers chiffres de l'INSEE paru en 2023.



L'île connait depuis les années 70 un développement touristique très important qui en fait une des principales destinations touristiques de la Région Pays de la Loire.
Ceci est accentué par une façade maritime continentale qui compte parmi les régions touristiques les plus fréquentées de France.
Toutefois, l'Ile a conservé une activité maritime importante, quoiqu'en perte de vitesse, ce qui lui confère, encore aujourd'hui, une double vocation.

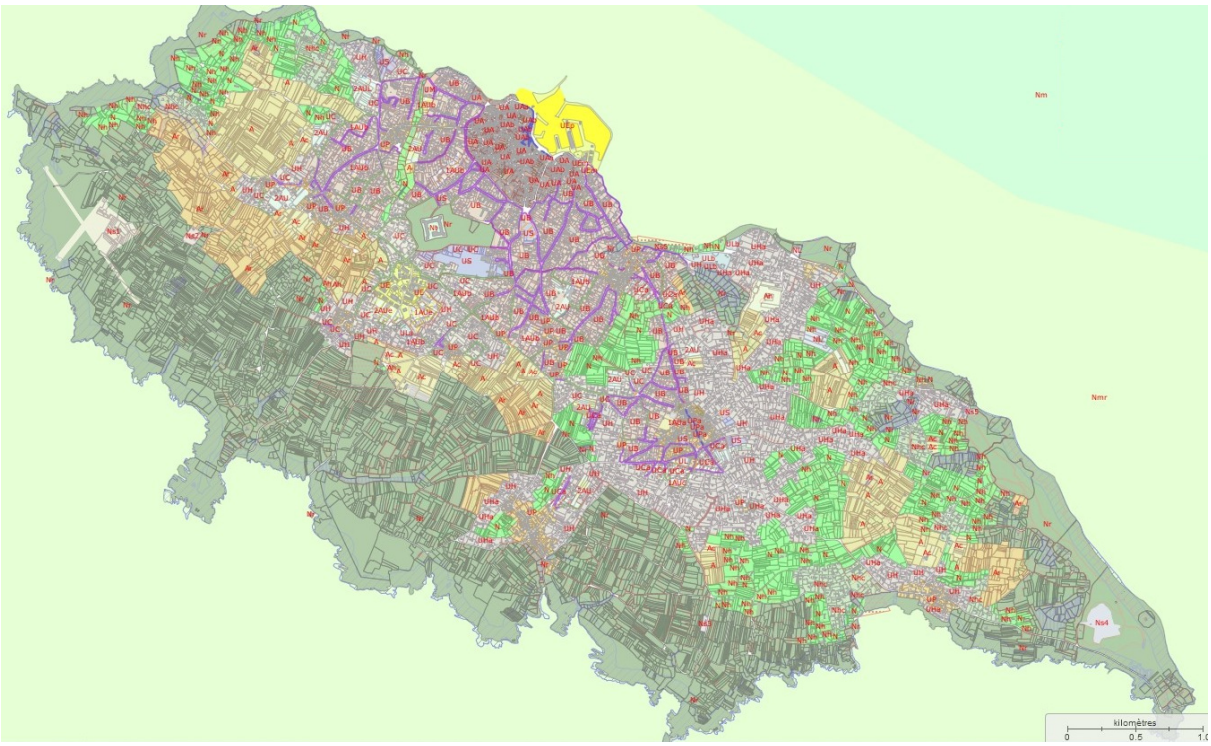
Sa vocation touristique conduit cependant à multiplier sa population par 5 en saison estivale. La commune est aujourd'hui administrativement définie comme étant surclassée 20 à 40 000 habitants.

L'Ile a connu un fort développement urbain essentiellement basé sur la construction d'un nombre important de résidences secondaires. Une extension des zones urbanisées d'autant plus importantes qu'il s'agit de constructions individuelles.

Cette urbanisation croissante s'organise essentiellement aujourd'hui autour de plusieurs quartiers : Port Joinville, Saint Sauveur, Port La Meule, Ker Chalon, Ker Bossy, Cadouère, Ker Pierre Borny.

A noter qu'une grande portion de son territoire a été classé en zone naturelle et / ou agricole, principalement sur sa façade Sud, Sud-Ouest.

A.2 – Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de L'ILE D'YEU



Le PLU de L'ILE D'YEU a été approuvé le 14/02/2014 et a fait depuis l'objet de différentes procédures d'évolution :

- Modification n°1 approuvée par DCM le 25/10/2016
- Modification n°2 approuvée par DCM le 21/03/2017
- Modification n°3 approuvée par DCM le 18/12/2018

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) détermine les grandes orientations d'aménagement du territoire à partir des enjeux identifiés concernant l'aménagement, l'urbanisme, l'habitat, les déplacements, la protection des espaces, la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques, etc., s'articule, pour la commune autour de 5 axes majeurs :

- **Axe n°1 : Créer les conditions d'un territoire solidaire, harmonieux et de qualité**
  - 1 - Répondre à la demande de logements et à l'évolution des besoins de chacun
  - 2 - Renforcer les centres urbains existants, pour offrir aux habitants un territoire à la fois attractif et économe en ressources
  - 3 - Mettre en œuvre un rééquilibrage du parc de logements
  - 4 - Concevoir un territoire de proximité afin de limiter le recours systématique au véhicule à usage privatif
  - 5 - Œuvrer pour la réduction des risques naturels
  - 6 - Encourager le dynamisme associatif et l'offre culturelle
  - 7 - Moderniser et adapter les équipements publics
  - 8 - Développer les mesures pour le maintien à domicile des populations fragiles

- **Axe n°2 : Améliorer la qualité de l'environnement et du cadre de vie**
  - 1 - Préserver, protéger et valoriser les milieux naturels
  - 2 - Encourager la restauration et la reconstitution des espaces naturels pour une meilleure relation entre les espaces urbanisés et le milieu naturel

- 3 - Favoriser l'attractivité du territoire au travers la qualité urbaine, paysagère et architecturale

- **Axe n°3 : Développer la multimodalité et engager de nouvelles modalités respectueuses du cadre naturel, mais aussi vecteur de découverte du territoire**

- **Axe n°4 : Faire de l'Ile d'Yeu un territoire exemplaire et d'expérimentations**
  - 1 - Participer à la production d'énergie propre et concourir à la recherche de l'excellence énergétique
  - 2 - Économiser et rationaliser les ressources naturelles du territoire
  - 3 - Poursuivre la politique de réduction et de recyclage des déchets
  - 4 - Favoriser les constructions répondant aux critères de la haute qualité environnementale et de la performance énergétique

- **Axe n°5 : Accompagner et accentuer le développement économique islais**
  - 1 - Créer les conditions d'un renforcement des activités portuaires, logistiques, industrielles et de loisirs
  - 2 - Considérer l'amélioration de la qualité environnementale et paysagère ainsi que la prévention des risques technologiques et climatiques comme condition d'un développement économique
  - 3 - Soutenir et développer les activités maritimes

Le règlement, conformément à l'article L151-8 du code de l'urbanisme « fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L101-1 à L101-3 ».

B – OBJECTIF ET JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

B.1 – L'objectif de la procédure : exposé des motifs des changements apportés

La présente procédure a pour objectif de modifier certains points du règlement afin de permettre :

1. La modification de deux définitions.
2. Une nouvelle rédaction des articles du règlement afin de
   - corriger des erreurs matérielles de rédactions,
   - de permettre d'améliorer la compréhension des usagers,
   - simplifier et ajuster certaines règles du règlement écrit,
   - d'apporter des modifications afin de correspondre aux nouvelles normes de construction tout en préservant le caractère typique des constructions (ouvertures, menuiseries, souche de cheminée),
   - de favoriser le développement des énergies renouvelables.

B.2 – Justification de la procédure de modification simplifiée

Contexte règlementaire

La présente modification simplifiée, prescrite par délibération du conseil municipal n° DEL/NLB/25/05/109 du 06/05/2025, vise tout d'abord à mettre en cohérence le document actuel avec les évolutions réglementaires qui ont eu lieu depuis plusieurs années en matière de construction, d'environnement ; elle vise également à favoriser davantage les énergies renouvelables.
En citant, entre autre, la réglementation thermique (à ce jour nommée RE2020) définie par arrêté du 3 mai 2007, modifiée par arrêté du 22 mars 2017, et décret n° 2024-1258 du 30 décembre 2024 modifiant les exigences de performance énergétique et environnementale des constructions de bâtiment en France métropolitaine (Articles R.172-1 à R.172-9 du Code de la Construction et de l'Habitation).
Une réglementation issue de l'application des lois suivantes :

- la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR, 2014) ;
- la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (LTECV, 2015) ;
- la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN de 2018).

Des évolutions réglementaires qui entrainent par exemple, l'adaptation des nouvelles constructions en utilisant des matériaux isolants de plus en plus performants et consommateurs d'espaces.
Une attention particulière doit être apportée à la possibilité de faciliter l'emploi et l'installation de panneaux photovoltaïques, de récupérateurs d'eaux de pluies, de pompe à chaleur etc… Eléments qui s'inscrivent de plein droit dans une politique de développement des énergies renouvelables.

En outre, pour mettre en œuvre cette modification simplifiée, des précisions et de nouvelles définitions sont ajoutées, en se basant notamment sur le lexique national de l'urbanisme.

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux évolutions des textes législatifs et réglementaires. Il doit pouvoir s'adapter également aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite développer la commune pour mettre en œuvre son projet de territoire. C'est dans ce cadre et de manière à ajuster au mieux son règlement au projet de développement communal que la commune de L'ILE D'YEU mène cette procédure de modification simplifiée du PLU.

Modification simplifiée

Conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification apparaît justifiée car elle :

- Ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne met pas en place une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de l'établissement public de coopération intercommunal compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- Ne crée pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

De plus, conformément à l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification ici présenté n'est pas soumis à enquête publique, et peut être adopté selon une procédure simplifiée, car il ne permet pas :

- De majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- De diminuer ces possibilités de construire,
- De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Le choix de la procédure de modification simplifiée du PLU apparaît donc justifié.

En vertu des dispositions des articles L.104-1 à L.104-3, R.104-8 et R.104-9 du Code de l'urbanisme, la présente procédure de modification simplifiée n'est pas soumise à évaluation environnementale, dans la mesure où aucune des modifications et/ou précisions apportées dans les articles modifiés du PLU ne sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000.

B.3 – Déroulement de la procédure

Il n'a pas été tenu de concertation préalable dans le cadre de la procédure de la présente modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

Le dossier sera soumis pour avis à Monsieur le Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article L153-47 du code de l'urbanisme, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées seront mis à disposition du public pendant un mois selon des modalités précisées par délibération du conseil communautaire, et notamment :

- En présentiel avec un dossier papier, consultable, auprès du service urbanisme de la commune de L'Ile d'Yeu.
- En dématérialisé avec un dossier numérique, consultable sur le site de la commune www.ile-yeu.fr.

Les observations pourront être formulées :

- En mairie de l'Ile d'Yeu sur un registre dédié
- Par voie numérique et uniquement à l'adresse : urbanisme@ile-yeu.fr avec indiqué en objet « Observation sur le projet de modification simplifiée n°4 »

Elles seront portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

À l'issue de la mise à disposition, le projet de modification simplifiée pourra être amendé afin de tenir compte des avis émis par les Personnes Publiques Associées ainsi que par le public.

Un bilan de la mise à disposition sera présenté par la Maire en Conseil Municipal, qui délibérera et approuvera la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de l'Ile d'Yeu.

Une communication sur le site internet de la Commune sera réalisée par la suite.

C – LE CONTENU DE LA MODIFICATION N°4

C.1 – MODIFICATION DE DEFINITIONS

C.1.1 – Modifications du Titre 6 « GLOSSAIRE »

Afin d'intégrer la notion de lien fonctionnel, et se baser sur la définition du lexique national de l'urbanisme (Décret n°2015-1783 du 18/12/2015 concernant la modernisation des Plan Locaux d'Urbanisme – Fiche n°13), la commune a souhaité modifier les définitions comme suit :

DEFINITION	VERSION ACTUELLE	PROJET MODIFICATION - NOUVELLE VERSION
ANNEXE	Il s'agit d'un bâtiment, implanté indépendamment, situé sur le même terrain que la construction principale. Annexe : Bâtiment accolé ou séparé d'un bâtiment principal, ayant une fonction de service (garage, abri de jardin, etc.).	Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.
EXTENSION	Il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.	Il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement) et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Suite à la mise à disposition du public du projet de modification du règlement, il apparait nécessaire d'introduire la notion de « meurtrière » qui sera utilisé dans certains articles :

DEFINITION	VERSION ACTUELLE	PROJET MODIFICATION - NOUVELLE VERSION
OUVERTURE DE TYPE MEURTRIERE		Une ouverture étroite de type « meurtrière » est une ouverture sur façade d'une construction, ayant une dimension faible en terme de largeur par rapport à sa hauteur.

C.2 – MODIFICATION DES ARTICLES DU REGLEMENT ECRIT

C.2.1 – Modifications du Titre 1 « DISPOSITIONS GENERALES »

Pour une mise en concordance du plan de zonage du PLU avec la rédaction de l'article 6 du règlement écrit, la commune a souhaité corriger une erreur matérielle.
Aussi l'article est modifié comme suit :

ARTICLE	VERSION ACTUELLE	PROJET MODIFICATION - NOUVELLE VERSION
6	Les terrains indiqués aux documents graphiques en trame avec des bandes en gris sont classés espaces boisés à conserver (…)	Les terrains indiqués aux documents graphiques en trame avec des ronds verts sont classés espaces boisés à conserver (…)

C.2.2 – Modifications du Titre 2 « DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES »

C.2.2.1 - Modifications des articles 1 à 12 :

Des éléments mineurs ont été apportés et/ou modifiés suite à des « problèmes » d'instruction d'autorisation d'urbanisme : à titre d'exemple, la largeur minimale d'un accès desservant plus de deux habitations a été portée à 4,00 mètres, afin de correspondre aux exigences de sécurité des biens et des personnes (nécessité d'évacuation par véhicules de pompiers…).
Il s'agit également ici de corriger certaines erreurs matérielles.

➔ Illustration des modifications apportées à la zone UA :

ARTICLE	VERSION ACTUELLE	PROJET MODIFICATION - NOUVELLE VERSION
1.1.4	Les terrains repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 9° du Code de l'Urbanisme sont à préserver dans leur vocation actuelle d'agrément et de culture. Toute construction non liée à cette vocation est interdite.	Les terrains repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 9° du Code de l'Urbanisme sont à préserver dans leur vocation actuelle d'agrément et de culture. Le plan de zonage peut localiser dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.
2.1.3	Les abris de jardins dans les conditions précisées à l'article UA.11.11. du présent règlement.	Les abris de jardins dans les conditions précisées à l'article UA.11.7. du présent règlement.
3.2.2	L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.	L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante. Cet accès, s'il est destiné à desservir plus de 2 logements, devra être d'une largeur minimum de 4.00 mètres libre de tout obstacle.
4.4.1	Dans le cas de constructions ou installations nouvelles, mais aussi en cas d'extension, les raccordements aux réseaux électriques, de gaz, téléphoniques, d'éclairage public et de télédistribution doivent être enterrés voire s'intégrer au bâti, sauf difficulté technique reconnue.	Dans le cas de constructions ou installations nouvelles, mais aussi en cas d'extension, les raccordements aux réseaux électriques, de gaz, téléphoniques, d'éclairage public et de télédistribution, etc… doivent être enterrés voire s'intégrer au bâti, sauf difficulté technique reconnue.
7.1.3	Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées : • lorsque la limite séparative est constituée d'un fossé indiqué sur le plan des informations et des obligations diverses annexé au PLU, une implantation à 1,50 mètres minimum (en cas de fossé secondaire) et à 2,00 mètres minimum (en cas de fossé primaire), à compter du bord du fossé est demandée. L'implantation sur le fossé, même après busage, est interdite ; (…)	Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées : • lorsque la limite séparative est constituée d'un fossé ou busage indiqué sur le plan des informations et des obligations diverses annexé au PLU, une implantation à 1,50 mètres minimum (en cas de fossé ou busage secondaire) et à 2,00 mètres minimum (en cas de fossé ou busage primaire), à compter du bord du fossé ou busage est demandée. L'implantation sur le fossé, même après busage, est interdite ; (…)
7.1.3	L'implantation des piscines non couvertes doit respecter un retrait minimum de 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives calculé par rapport la paroi du bassin.	**NOUVELLE NUMEROTATION : 7.1.4** L'implantation des piscines non couvertes doit respecter un retrait minimum de 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives calculé par rapport la paroi du bassin.
10.2.1	La hauteur maximale des constructions et installations nouvelles est limitée à : • 5,30 mètres à l'égout de toiture pour les constructions comportant un étage partiel (soit un niveau R+1) ; • 3,70 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasse (soit un niveau R) ; • 3,20 mètres à l'égout de toiture pour les constructions de plain-pied (soit un niveau R) ; • 3,20 mètres au faîtage pour les cas précisés au point 7.1.2.. En cas de toiture à pente, toutes les toitures des constructions doivent avoir le faîtage parallèle au plus grand côté, à l'exception des cas précisés au point 11.3.1.1. et du seul secteur UAa.	La hauteur maximale des constructions et installations nouvelles est limitée à : • 5,30 mètres à l'égout de toiture pour les constructions comportant un étage partiel (soit un niveau R+1) ; • 3,70 mètres à l'acrotère ou au « garde-corps » pour les toitures terrasse (soit un niveau R) ; • 3,20 mètres à l'égout de toiture pour les constructions de plain-pied (soit un niveau R) ; • 3,20 mètres au faîtage pour les cas précisés au point 7.1.2. En cas de toiture à pente, toutes les toitures des constructions doivent avoir le faîtage parallèle au plus grand côté de chaque volume de toiture, à l'exception des cas précisés au point 11.3.1.1. et du seul secteur UAa.
10.3.1	Le PLU impose des hauteurs différenciées sur le front de port afin de maintenir l'ambiance urbaine et la qualité paysagère et architecturale. • La hauteur maximale est fixée à : • 10,50 mètres à l'égout de toiture pour les toits à pente (soit un niveau R+2) ; • 8,90 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasse (soit un niveau R+2) • 3,20 mètres au faîtage pour les cas précisés au point 7.1.2	Le PLU impose des hauteurs différenciées sur le front de port afin de maintenir l'ambiance urbaine et la qualité paysagère et architecturale. • La hauteur maximale est fixée à : • 10,50 mètres à l'égout de toiture pour les toits à pente (soit un niveau R+2) ; • 8,90 mètres à l'acrotère ou au « garde-corps » pour les toitures terrasse (soit un niveau R+2) 3,20 mètres au faîtage pour les cas précisés au point 7.1.2
10.4.1	La hauteur maximale des constructions et installations nouvelles est limitée à :	La hauteur maximale des constructions et installations nouvelles est limitée à :

	• 6,40 mètres à l'égout de toiture pour les toits à pente (soit un niveau R+1) ; • 5,00 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasse • 3,20 mètres au faîtage pour les cas précisés au point 7.1.2	• 6,40 mètres à l'égout de toiture pour les toits à pente (soit un niveau R+1) ; • 5,00 mètres à l'acrotère ou au « garde-corps » pour les toitures terrasse • 3,20 mètres au faîtage pour les cas précisés au point 7.1.2
11.2.1.6	En cas d'étage, sur l'extrémité du bâtiment le supportant, le mur-pignon dépourvu de construction adjacente est proscrit. Toutefois, il pourra être accepté qu'avec un volume « en retour » ou un escalier extérieur conforme à l'article UA.11.10. Cette règle ne s'applique pas si l'étage est implanté en limite (cf. figure 13). Cette disposition ne s'applique pas en cas de réhausse d'un étage existant.	En cas d'étage, sur l'extrémité du bâtiment le supportant, le mur-pignon dépourvu de construction adjacente est proscrit. Toutefois, il pourra être accepté qu'avec un volume « en retour » ou un escalier extérieur conforme à l'article UA.11.6. Cette règle ne s'applique pas si l'étage est implanté en limite (cf. figure 13). Cette disposition ne s'applique pas en cas de réhausse d'un étage existant.
11.2.3.14	Les ouvertures doivent être rectangulaires et verticales dans une proportion comprise entre 3/2 et 2/1, les carreaux plus hauts que larges.	**NOUVELLE NUMEROTATION : 11.2.3.13** Les ouvertures doivent être rectangulaires et verticales, les carreaux plus hauts que larges. Toute ouverture de type « meurtrière » est interdite si visible depuis la voie ouverte à la circulation publique.
11.2.3.20	Les ouvertures en pignon doivent être limitées en nombre et en dimension. Les ouvertures doivent être rectangulaires et verticales dans une proportion comprise entre 3/2 et 2/1. Les fenêtres en pignon doivent être suffisamment désaxées par rapport à l'axe du faîtage. (…)	**NOUVELLE NUMEROTATION : 11.2.3.19** Les ouvertures en pignon doivent être limitées en nombre et en dimension. Les ouvertures doivent être rectangulaires et verticales, dans une proportion plus haute que large. A l'exception des portes de garages, et baies de type atelier. Les ouvertures de type « meurtrières » sont interdites. Les fenêtres en pignon doivent être suffisamment désaxées par rapport à l'axe du faîtage. (…)
11.3.2.3	Tout couronnement industriel en béton est proscrit.	Tout couronnement est proscrit, excepté en cas de rénovation.
11.4.8	Un retour maçonné de 50 cm minimum est imposé en façade à l'exception des constructions dont le côté est accolé à un autre volume existant ou à créer.	Un retour maçonné de 50 cm minimum est imposé sur toutes les façades, à l'exception des constructions dont le côté est accolé à un autre volume existant ou à créer.
11.8.6	Les clôtures doivent être uniformément enduites et peintes en blanc, ou réalisées en pierre de pays.	Les clôtures doivent être uniformément enduites et peintes en blanc sur l'ensemble des faces, ou réalisées en pierre de pays.

Nota : cette nouvelle écriture réglementaire concerne les zones suivantes : UA, UB, UC, UE, UH, UL, UM, UP, US

- En zone UH la notion de pigeonnage des pans de toiture, visibles depuis l'espace ouvert à la circulation publique, n'est pas reprise. Cependant en zone proche de monument historique (rayon de protection des 500 mètres), afin de garder une cohérence architecturale à laquelle les élus de la commune tiennent particulièrement, il a été décidé de modifier l'article 11 de la zone UH comme suit :
  La base de cette modification est calquée sur l'article équivalent dans les autres zonages du PLU (ex : UA, UP…)

ARTICLE	VERSION ACTUELLE	PROJET MODIFICATION - NOUVELLE VERSION
11.3.18	Les tuiles mécaniques de types méridionales ou similaires sont proscrites.	Les tuiles mécaniques de types méridionales ou similaires sont proscrites. En outre, dans les secteurs proches de monuments historiques répertoriés au règlement du PLU, les tuiles employées sur les toitures doivent être impérativement pigeonnées sur les parties visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

- Afin de mieux prendre en compte l'évolution des technologies en matière d'énergies renouvelables, la commune a souhaité modifier l'article 11 comme suit. A noter que la modification des articles suivants <u>ne concerne pas la zone UP</u> qui doit conserver son caractère patrimonial.

➔ Illustration des modifications apportées à la zone UA, (hors zone UP) :

ARTICLE	VERSION ACTUELLE	PROJET MODIFICATION - NOUVELLE VERSION
11.10.4	Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques (liste non exhaustive) : • les éléments installés en toiture devront impérativement respecter le débordement des tuiles à l'égout, et les rives si typiques à l'île d'Yeu (agoyeaux). La sur-imposition de toiture est interdite ;	Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques (liste non exhaustive) : • les éléments installés en toiture devront impérativement respecter le débordement des tuiles à l'égout (agoyeaux), et les rives si typiques à l'île d'Yeu. • les éléments des dispositifs de production d'énergie

	• les éléments placés sur la façade devront impérativement être non visibles depuis le domaine public. • les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire thermique et photovoltaïque (panneaux, tuiles, chauffe-eau, chauffages solaires ...) ou tout autre type de matériaux ou équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera encouragé à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant de façon harmonieuse l'ensemble de la construction. Aucun dispositif de production d'énergie solaire posé sur les rampants de toiture orientés sur une voie publique ne sera autorisé à moins de 40 mètres de la dite voie. • éléments thermodynamiques (pompes à chaleur et chauffe-eau thermo-dynamiques).	solaire thermique et photovoltaïque (panneaux, tuiles, chauffe-eau, chauffages solaires ...) ou tout autre type de matériaux ou équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera encouragé à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant de façon harmonieuse l'ensemble de la construction. • les éléments thermodynamiques (pompes à chaleur, chauffe-eau thermo-dynamiques, etc…) ne doivent pas être installés de façon à porter atteinte visuellement depuis l'extérieur et doivent être, sauf impossibilité technique, intégrés à la construction.
11.10.5	Tous les systèmes de collecte et de stockage des ressources renouvelables doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques (liste non exhaustive) : • les éléments installés en toiture devront impérativement respecter le débordement des tuiles à l'égout, et les rives si typiques à l'île d'Yeu (agoyeaux). La sur-imposition de toiture est interdite. • tous les dispositifs de collecte des eaux pluviales. Le cas échéant, ils devront s'intégrer à la toiture par des chéneaux encastrés ou génoises en référence à l'architecture locale. Ces dispositifs devront, sauf impossibilité technique, être intégrés sur les pans de murs non visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique ; • l'utilisation de gouttière sera interdite sur les façades situées côté rue • les citernes de récupération d'eau ne doivent pas être installée de façon à porter atteinte visuellement depuis l'extérieur et doivent être intégrés à la construction.	Tous les systèmes de collecte et de stockage des ressources renouvelables doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques (liste non exhaustive) : • les éléments installés en toiture devront impérativement respecter le débordement des tuiles à l'égout (agoyeaux), et les rives si typiques à l'île d'Yeu. • tous les dispositifs de collecte des eaux pluviales. Le cas échéant, ils devront s'intégrer à la toiture par des gouttières, des chéneaux encastrés, des corniches moulurées (ou non) en référence à l'architecture locale, ou des dalles nantaises. Ces dispositifs devront, sauf impossibilité technique, être intégrés sur les pans de murs non visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique ; • les citernes de récupération d'eau ne doivent pas être installées de façon à porter atteinte visuellement depuis l'extérieur et doivent être intégrées, dans la mesure du possible , à la construction.

Nota : cette nouvelle écriture réglementaire concerne uniquement les zones suivantes : UA, UB, UC, UE, UH, UL

- Les articles 1 et 2 de la zone UH sont modifiés comme suit afin de prendre en compte certaines erreurs matérielles.

➔ Illustration des modifications apportées à la zone UH

ARTICLE	VERSION ACTUELLE	PROJET MODIFICATION - NOUVELLE VERSION
1.2.8	Les groupes de garage collectifs hormis ceux autorisés au 2.1.7.	Les groupes de garage collectifs hormis ceux autorisés au 2.1.8.
2.1.4	Les abris de jardins dans les conditions précisées à l'article UH.11.11. du présent règlement.	Les abris de jardins dans les conditions précisées à l'article UH.11.7. du présent règlement.

C.2.2.2 - Modifications de l'article 10 :

Spécifiquement pour l'article concernant la hauteur maximale des constructions, des précisions sont à apporter pour une meilleure compréhension par les usagers.

➔ Illustration de la modification apportée à la zone UA :

ARTICLE	VERSION ACTUELLE	PROJET MODIFICATION - NOUVELLE VERSION
10.3.1	Le PLU impose des hauteurs différenciées sur le front de port afin de maintenir l'ambiance urbaine et la qualité paysagère et architecturale. La hauteur maximale est fixée à :	Le PLU impose des hauteurs différenciées sur le front de port afin de maintenir l'ambiance urbaine et la qualité paysagère et architecturale. La hauteur maximale est fixée à :

	• 10,50 mètres à l'égout de toiture pour les toits à pente (soit un niveau R+2) ; • 8,90 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasse (soit un niveau R+2) • 3,20 mètres au faîtage pour les cas précisés au point 7.1.2..	• 10,50 mètres à l'égout de toiture pour les toits à pente (soit un niveau R+2) ; • 8,90 mètres à l'acrotère ou au « garde-corps » pour les toitures terrasse (soit un niveau R+2) • 3,20 mètres au faîtage pour les cas précisés au point 7.1.2.
10.4.1	La hauteur maximale des constructions et installations nouvelles est limitée à : • 6,40 mètres à l'égout de toiture pour les toits à pente (soit un niveau R+1) ; • 5,00 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasse • 3,20 mètres au faîtage pour les cas précisés au point 7.1.2	La hauteur maximale des constructions et installations nouvelles est limitée à : • 6,40 mètres à l'égout de toiture pour les toits à pente (soit un niveau R+1) ; • 5,00 mètres à l'acrotère ou au « garde-corps » pour les toitures terrasse • 3,20 mètres au faîtage pour les cas précisés au point 7.1.2

➔ Illustration de la modification apportée à la zone UB :

ARTICLE	VERSION ACTUELLE	PROJET MODIFICATION - NOUVELLE VERSION
10.2.1	La hauteur maximale des constructions et installations nouvelles est limitée à : • 5,30 mètres à l'égout de toiture pour les constructions comportant un étage partiel (soit un niveau R+1/2) ; • 3,70 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasse (soit un niveau R) • 3,20 mètres à l'égout de toiture pour les constructions de plain-pied (soit niveau R) ; • 3,20 mètres au faîtage pour les cas précisés au point 7.1.2.. En cas de toiture à pente, toutes les toitures des constructions doivent avoir le faîtage parallèle au plus grand côté, à l'exception des cas précisés au point 11.3.1.1.	La hauteur maximale des constructions et installations nouvelles est limitée à : • 5,30 mètres à l'égout de toiture pour les constructions comportant un étage partiel (soit un niveau R+1/2) ; • 3,70 mètres à l'acrotère ou au « garde-corps » pour les toitures terrasse (soit un niveau R) • 3,20 mètres à l'égout de toiture pour les constructions de plain-pied (soit niveau R) ; • 3,20 mètres au faîtage pour les cas précisés au point 7.1.2. En cas de toiture à pente, toutes les toitures des constructions doivent avoir le faîtage parallèle au plus grand côté de chaque volume de toiture, à l'exception des cas précisés au point 11.3.1.1.

➔ Illustration de la modification apportée à la zone UC :

ARTICLE	VERSION ACTUELLE	PROJET MODIFICATION - NOUVELLE VERSION
10.2.1	La hauteur maximale des constructions et installations nouvelles est limitée à : • 5,10 mètres à l'égout de toiture pour les constructions comportant un étage partiel (soit un niveau R+1/2) ; • 3,70 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasse (soit un niveau R) • 3,20 mètres à l'égout de toiture pour les constructions de plain-pied (soit niveau R) ; • 3,20 mètres au faîtage pour les cas précisés au point 7.1.2.. En cas de toiture à pente, toutes les toitures des constructions doivent avoir le faîtage parallèle au plus grand côté, à l'exception des cas précisés au point 11.3.1.1.	La hauteur maximale des constructions et installations nouvelles est limitée à : • 5,10 mètres à l'égout de toiture pour les constructions comportant un étage partiel (soit un niveau R+1/2) ; • 3,70 mètres à l'acrotère ou au « garde-corps » pour les toitures terrasse (soit un niveau R) • 3,20 mètres à l'égout de toiture pour les constructions de plain-pied (soit niveau R) ; • 3,20 mètres au faîtage pour les cas précisés au point 7.1.2. En cas de toiture à pente, toutes les toitures des constructions doivent avoir le faîtage parallèle au plus grand côté de chaque volume de toiture, à l'exception des cas précisés au point 11.3.1.1.

➔ Illustration de la modification apportée à la zone UE :

ARTICLE	VERSION ACTUELLE	PROJET MODIFICATION - NOUVELLE VERSION
10.2.1	La hauteur maximale des constructions et installations nouvelles est limitée à : • 7.00 mètres à l'égout de toiture pour les constructions à pente ; • 7.00 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasse	La hauteur maximale des constructions et installations nouvelles est limitée à : • 7.00 mètres à l'égout de toiture pour les constructions à pente ; • 7.00 mètres à l'acrotère ou au « garde-corps » pour les toitures terrasse

➔ Illustration de la modification apportée à la zone UH :

ARTICLE	VERSION ACTUELLE	PROJET MODIFICATION - NOUVELLE VERSION
10.2.1	La hauteur maximale des constructions et installations nouvelles est limitée à : • 3,00 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasse (soit un niveau R) • 3,20 mètres à l'égout de toiture pour les constructions de plain-pied (soit niveau R) ; En cas de toiture à pente, toutes les toitures des constructions doivent avoir le faîtage parallèle au plus grand côté, à l'exception des cas précisés au point 11.3.1.1.	La hauteur maximale des constructions et installations nouvelles est limitée à : • 3,00 mètres à l'acrotère ou au « garde-corps » pour les toitures terrasse (soit un niveau R) • 3,20 mètres à l'égout de toiture pour les constructions de plain-pied (soit niveau R) ; En cas de toiture à pente, toutes les toitures des constructions doivent avoir le faîtage parallèle au plus grand côté de chaque volume de toiture, à l'exception des cas précisés au point 11.3.1.1.

➔ Illustration de la modification apportée à la zone UL :

ARTICLE	VERSION ACTUELLE	PROJET MODIFICATION - NOUVELLE VERSION
10.2.1	La hauteur maximale des constructions et installations nouvelles est limitée à : • 3,20 mètres à l'égout de toiture pour les constructions de plain-pied (soit niveau R) ; • 3,00 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasse (soit un niveau R)	La hauteur maximale des constructions et installations nouvelles est limitée à : • 3,20 mètres à l'égout de toiture pour les constructions de plain-pied (soit niveau R) ; • 3,00 mètres à l'acrotère ou au « garde-corps » pour les toitures terrasse (soit un niveau R)
10.3.1	La hauteur maximale des constructions et installations nouvelles est limitée à : • 5,10 mètres à l'égout de toiture pour les toits à pente (soit un niveau R+1/2) ; • 3,70 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasse (soit un niveau R) ; • 3,20 mètres à l'égout de toiture pour les constructions de plain-pied (soit niveau R) ;	La hauteur maximale des constructions et installations nouvelles est limitée à : • 5,10 mètres à l'égout de toiture pour les toits à pente et comportant un étage partiel (soit un niveau R+1/2) ; • 3,70 mètres à l'acrotère ou au « garde-corps » pour les toitures terrasse (soit un niveau R) ; • 3,20 mètres à l'égout de toiture pour les constructions de plain-pied (soit niveau R) ;

➔ Illustration de la modification apportée à la zone UP :

ARTICLE	VERSION ACTUELLE	PROJET MODIFICATION - NOUVELLE VERSION
10.2.1	La hauteur maximale des constructions et installations nouvelles est limitée à : • 3,20 mètres à l'égout de toiture pour les constructions de plain-pied (soit un niveau R) ; • 3,00 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasse (soit un niveau R) • 3,20 mètres au faîtage pour les cas précisés au point 7.1.2..	La hauteur maximale des constructions et installations nouvelles est limitée à : • 3,20 mètres à l'égout de toiture pour les constructions de plain-pied (soit un niveau R) ; • 3,00 mètres à l'acrotère ou au « garde-corps » pour les toitures terrasse (soit un niveau R) • 3,20 mètres au faîtage pour les cas précisés au point 7.1.2..
10.3.1	Nonobstant les règles précédentes, le plu impose des hauteurs différenciées sur la rue du Général Leclerc afin de maintenir l'ambiance urbaine, architecturale et la qualité paysagère du secteur : La hauteur maximale des constructions et installations nouvelles est limitée à : • 6,40 mètres à l'égout de toiture pour les constructions de plain-pied (soit un niveau R+1) ; • 5,00 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasse (soit un niveau R+1) • 3,20 mètres au faîtage pour les cas précisés au point 7.1.2..	Nonobstant les règles précédentes, le plu impose des hauteurs différenciées sur la rue du Général Leclerc afin de maintenir l'ambiance urbaine, architecturale et la qualité paysagère du secteur. La hauteur maximale des constructions et installations nouvelles est limitée à : • 6,40 mètres à l'égout de toiture pour les constructions de plain-pied avec toit à pente (soit un niveau R+1) ; • 5,00 mètres à l'acrotère ou au « garde-corps » pour les toitures terrasse (soit un niveau R+1) • 3,20 mètres au faîtage pour les cas précisés au point 7.1.2.

C.2.2.3 - Suppression dans l'article 11

Pour une meilleure compréhension du règlement écrit du PLU, la commune a souhaité corriger des erreurs matérielles qui se caractérisent par une redite de certains articles. Les doublons ou redites sont supprimés. Aussi l'article 11 est modifié comme suit :

➔ Illustration de la modification apportée à la zone UA :

ARTICLE	VERSION ACTUELLE	OBSERVATIONS
11.2.3.11	Les ouvertures et les lucarnes sont interdites sur les rampants de toitures sauf si elles ne sont pas visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique. Dans ce cas, elles doivent être intégrées dans l'épaisseur du toit.	Doublon de l'article précédent 11.2.3.10
11.3.1.3	Le faîtage de l'étage doit être parallèle au faîtage dominant du bâtiment (cf. figure 17).	Entraine une confusion avec le fait d'imposer un faitage parallèle au plus grand côté de chaque volume de toiture (Art 10.2.1)
11.4.6	La dimension des préaux doit être de taille mesurée vis-à-vis de la construction principale.	Doublon de l'article précédent 11.4.1

Nota : cette nouvelle écriture réglementaire concerne les zones suivantes : UA, UB, UC, UE, UH, UL, UP, 1AUa, 1AUb, 1AUc.

- Sujet particulier des gouttières

Afin de mieux prendre en compte l'évolution des technologies et des exigences en matière d'énergies et ressources renouvelables, y compris les réglementations, la commune a souhaité modifier l'article 11 comme suit. A noter que la modification des articles suivants ne concerne pas la zone UP qui doit conserver son caractère patrimonial.

➔ Illustration de la modification apportée à la zone UA :

ARTICLE	VERSION ACTUELLE	PROJET MODIFICATION - NOUVELLE VERSION
11.3.1.13	L'utilisation de gouttière est interdite sur les façades situées côté rue.	L'utilisation de gouttières est autorisée à la condition de s'intégrer à l'environnement architectural et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels. Elles ne doivent pas être en rupture avec la tonalité principale de la construction ; Si visibles depuis la voie ouverte à la circulation publique, l'utilisation de matériaux de teinte brillante ou réfléchissante, foncée telles que noire ou anthracite est interdite.

Nota : cette nouvelle écriture réglementaire concerne les zones suivantes : UA, UB, UC, UE, UH, UL.

C.2.2.4 - Ajout dans les articles 11 et 12

Pour une mise en cohérence du règlement écrit du PLU, la commune a souhaité corriger des erreurs matérielles. Elles se caractérisent, d'une part par le manque de précision quant à l'obligation de pose de volets en façade de voie.
Cet élément est source de conflits régulier avec les pétitionnaires dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme. La commune estime que la présence de volets sur une construction contribue grandement au caractère architectural des constructions, et en ce sens à l'identité de l'Ile. Ils permettent aussi une amélioration non négligeable en terme de confort thermique.
D'autre part, par le manque d'un article concernant la réglementation du stationnement, qui peut entrainer des inégalités entre les différents zonages urbains.
Aussi l'article 11 est modifié comme suit :

➔ Illustration de la modification apportée à la zone UA :

ARTICLE	VERSION ACTUELLE	PROJET MODIFICATION - NOUVELLE VERSION
11.2.3.28		Si visibles depuis la voie ouverte à la circulation publique, l'ensemble des ouvertures devront obligatoirement être munies de volets. Ils devront être conformes aux dispositions des articles 11.2.3.24 et 11.2.3.25.

Nota : cette nouvelle écriture réglementaire concerne les zones suivantes : UA, UB, UC, UE, UH, UL, UP.

➔ Illustration de la modification apportée à la zone UA, et pour ce seul secteur :

ARTICLE	VERSION ACTUELLE	PROJET MODIFICATION - NOUVELLE VERSION
12.1.3		En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, lui appartenant, situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement (sur terrain non bâti ou dans un garage existant seul) qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places de stationnement.

C.2.3 – Modifications du Titre 3 « DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER »

C.2.3.1 - Modifications des articles 1 à 12 :

Des éléments mineurs ont été apportés et/ou modifiés suite à des « problèmes » d'instruction d'autorisation d'urbanisme : à titre d'exemple, la largeur minimale d'un accès desservant plus de deux habitations a été portée à 4,00 mètres, afin de correspondre aux exigences de sécurité des biens et des personnes (nécessité d'évacuation par véhicules de pompiers…).
Il s'agit également de corriger certaines erreurs matérielles.

➔ Illustration des modifications apportées à la zone 1AUa :

ARTICLE	VERSION ACTUELLE	PROJET MODIFICATION - NOUVELLE VERSION
2.1.3	Les abris de jardins dans les conditions précisées à l'article 1AUa.11.11. du présent règlement.	Les abris de jardins dans les conditions précisées à l'article 1AUa .11.7. du présent règlement.
3.2.2	L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.	L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante. Cet accès, s'il est destiné à desservir plus de 2 logements, devra être d'une largeur minimum de 4.00 mètres libre de tout obstacle.
4.4.1	Dans le cas de constructions ou installations nouvelles, mais aussi en cas d'extension, les raccordements aux réseaux électriques, de gaz, téléphoniques, d'éclairage public et de télédistribution doivent être enterrés voire s'intégrer au bâti, sauf difficulté technique reconnue.	Dans le cas de constructions ou installations nouvelles, mais aussi en cas d'extension, les raccordements aux réseaux électriques, de gaz, téléphoniques, d'éclairage public et de télédistribution, etc… doivent être enterrés voire s'intégrer au bâti, sauf difficulté technique reconnue.
7.1.3	Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées : • lorsque la limite séparative est constituée d'un fossé indiqué sur le plan des informations et des obligations diverses annexé au PLU, une implantation à 1,50 mètres minimum (en cas de fossé secondaire) et à 2,00 mètres minimum (en cas de fossé primaire), à compter du bord du fossé est demandée. L'implantation sur le fossé, même après busage, est interdite ; (…)	Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées : • lorsque la limite séparative est constituée d'un fossé ou busage indiqué sur le plan des informations et des obligations diverses annexé au PLU, une implantation à 1,50 mètres minimum (en cas de fossé ou busage secondaire) et à 2,00 mètres minimum (en cas de fossé ou busage primaire), à compter du bord du fossé ou busage est demandée. L'implantation sur le fossé, même après busage, est interdite ; (…)
7.1.3	L'implantation des piscines non couvertes doit respecter un retrait minimum de 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives calculé par rapport la paroi du bassin.	**NOUVELLE NUMEROTATION : 7.1.4** L'implantation des piscines non couvertes doit respecter un retrait minimum de 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives calculé par rapport la paroi du bassin.
10.2.1	La hauteur maximale des constructions et installations nouvelles est limitée à : • 5,10 mètres à l'égout de toiture pour les constructions comportant un étage partiel (soit un niveau R+1) ; • 3,70 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasse (soit un niveau R) ; • 3,20 mètres à l'égout de toiture pour les constructions de plain-pied (soit un niveau R) ; • 3,20 mètres au faîtage pour les cas précisés au point 7.1.2..	La hauteur maximale des constructions et installations nouvelles est limitée à : • 5,10 mètres à l'égout de toiture pour les constructions comportant un étage partiel (soit un niveau R+1) ; • 3,70 mètres à l'acrotère ou au « garde-corps » pour les toitures terrasse (soit un niveau R) ; • 3,20 mètres à l'égout de toiture pour les constructions de plain-pied (soit un niveau R) ; • 3,20 mètres au faîtage pour les cas précisés au point 7.1.2.

11.2.1.6	En cas d'étage, sur l'extrémité du bâtiment le supportant, le mur-pignon dépourvu de construction adjacente est proscrit. Toutefois, il pourra être accepté qu'avec un volume « en retour » ou un escalier extérieur conforme à l'article 1AUa.11.10. Cette règle ne s'applique pas si l'étage est implanté en limite (cf. figure 13). Cette disposition ne s'applique pas en cas de réhausse d'un étage existant.	En cas d'étage, sur l'extrémité du bâtiment le supportant, le mur-pignon dépourvu de construction adjacente est proscrit. Toutefois, il pourra être accepté qu'avec un volume « en retour » ou un escalier extérieur conforme à l'article 1AUa.11.6. Cette règle ne s'applique pas si l'étage est implanté en limite (cf. figure 13). Cette disposition ne s'applique pas en cas de réhausse d'un étage existant.
11.2.3.15	Les ouvertures doivent être rectangulaires et verticales dans une proportion comprise entre 3/2 et 2/1, les carreaux plus hauts que larges.	Les ouvertures doivent être rectangulaires et verticales, les carreaux plus hauts que larges. Toute ouverture de type « meurtrière » est interdite si visible depuis la voie ouverte à la circulation publique.
11.2.3.21	Les ouvertures en pignon doivent être limitées en nombre et en dimension. Les ouvertures doivent être rectangulaires et verticales dans une proportion comprise entre 3/2 et 2/1. Les fenêtres en pignon doivent être suffisamment désaxées par rapport à l'axe du faîtage. (…)	Les ouvertures en pignon doivent être limitées en nombre et en dimension. Les ouvertures doivent être rectangulaires et verticales, dans une proportion plus haute que large. A l'exception des portes de garage, et baies de type atelier. Les ouvertures de type « meurtrières » sont interdites. Les fenêtres en pignon doivent être suffisamment désaxées par rapport à l'axe du faîtage. (…)
11.3.2.3	Tout couronnement industriel en béton est proscrit.	Tout couronnement est proscrit, excepté en cas de rénovation.
ARTICLE	**VERSION ACTUELLE**	**PROJET MODIFICATION - NOUVELLE VERSION**
11.3.1.13	L'utilisation de gouttière est interdite sur les façades situées côté rue.	L'utilisation de gouttières est autorisée à la condition de s'intégrer à l'environnement architectural et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels. Si visibles depuis la voie ouverture à la circulation publique, tout matériau de teintes brillantes ou réfléchissantes est interdit.
11.4.8	Un retour maçonné de 50 cm minimum est imposé en façade à l'exception des constructions dont le côté est accolé à un autre volume existant ou à créer.	Un retour maçonné de 50 cm minimum est imposé sur toutes les façades, à l'exception des constructions dont le côté est accolé à un autre volume existant ou à créer.
11.8.6	Les clôtures doivent être uniformément enduites et peintes en blanc, ou réalisées en pierre de pays.	Les clôtures doivent être uniformément enduites et peintes en blanc sur l'ensemble des faces, ou réalisées en pierre de pays.

Nota : cette nouvelle écriture réglementaire concerne les zones suivantes : 1AUa, 1AUb, 1AUc

Afin de mieux prendre en compte l'évolution des technologies en matière d'énergies renouvelables, la commune a souhaité modifier l'article 11 comme suit.

➔ Illustration des modifications apportées à la zone 1AUa :

ARTICLE	VERSION ACTUELLE	PROJET MODIFICATION - NOUVELLE VERSION
11.10.4	Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques (liste non exhaustive) : • les éléments installés en toiture devront impérativement respecter le débordement des tuiles à l'égout, et les rives si typiques à l'île d'Yeu (agoyeaux). La sur-imposition de toiture est interdite ; • les éléments placés sur la façade devront impérativement être non visibles depuis le domaine public. • les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire thermique et photovoltaïque (panneaux, tuiles, chauffe-eau, chauffages solaires ...) ou tout autre type de matériaux ou équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera encouragé à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant de façon harmonieuse l'ensemble de la construction. Aucun dispositif de production d'énergie solaire posé sur les rampants de toiture orientés sur une voie publique ne sera autorisé à moins de 40 mètres de la dite voie. éléments thermodynamiques (pompes à chaleur et chauffe-eau thermo-dynamiques).	Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques (liste non exhaustive) : • les éléments installés en toiture devront impérativement respecter le débordement des tuiles à l'égout (agoyeaux), et les rives si typiques à l'île d'Yeu. • les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire thermique et photovoltaïque (panneaux, tuiles, chauffe-eau, chauffages solaires ...) ou tout autre type de matériaux ou équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera encouragé à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant de façon harmonieuse l'ensemble de la construction. • éléments thermodynamiques (pompes à chaleur, chauffe-eau thermo-dynamiques, etc…) ne doivent pas être installés de façon à porter atteinte visuellement depuis l'extérieur et doivent être, sauf impossibilité technique, intégrés à la construction..
11.10.5	Tous les systèmes de collecte et de stockage des ressources renouvelables doivent s'intégrer à	Tous les systèmes de collecte et de stockage des ressources renouvelables doivent s'intégrer à

	l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques (liste non exhaustive) : • les éléments installés en toiture devront impérativement respecter le débordement des tuiles à l'égout, et les rives si typiques à l'île d'Yeu (agoyeaux). La sur-imposition de toiture est interdite. • tous les dispositifs de collecte des eaux pluviales. Le cas échéant, ils devront s'intégrer à la toiture par des chéneaux encastrés ou génoises en référence à l'architecture locale. Ces dispositifs devront, sauf impossibilité technique, être intégrés sur les pans de murs non visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique ; • l'utilisation de gouttière sera interdite sur les façades situées côté rue • les citernes de récupération d'eau ne doivent pas être installée de façon à porter atteinte visuellement depuis l'extérieur et doivent être intégrés à la construction.	l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques (liste non exhaustive) : • les éléments installés en toiture devront impérativement respecter le débordement des tuiles à l'égout (agoyeaux), et les rives si typiques à l'île d'Yeu. • tous les dispositifs de collecte des eaux pluviales. Le cas échéant, ils devront s'intégrer à la toiture par des gouttières, des chéneaux encastrés, des corniches moulurées (ou non) en référence à l'architecture locale, ou des dalles nantaises. Ces dispositifs devront, sauf impossibilité technique, être intégrés sur les pans de murs non visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique ; • les citernes de récupération d'eau ne doivent pas être installées de façon à porter atteinte visuellement depuis l'extérieur et doivent être intégrées, dans la mesure du possible, à la construction.

Nota : cette nouvelle écriture réglementaire concerne uniquement les zones suivantes : 1AUa, 1AUb, 1AUc

C.2.3.2 - Suppression dans l'article 11

Pour une meilleure compréhension du règlement écrit du PLU, la commune a souhaité corriger des erreurs matérielles qui se caractérisent par une redite de certains articles. Les doublons ou redites sont supprimés. Aussi l'article 11 est modifié comme suit :

➔ Illustration de la modification apportée à la zone UA :

ARTICLE	VERSION ACTUELLE	OBSERVATIONS
11.2.3.11	Les ouvertures et les lucarnes sont interdites sur les rampants de toitures sauf si elles ne sont pas visibles depuis la voirie ouverte à la circulation publique. Dans ce cas, elles doivent être intégrées dans l'épaisseur du toit.	Doublon de l'article précédent 11.2.3.10
11.3.1.3	Le faîtage de l'étage doit être parallèle au faîtage dominant du bâtiment (cf. figure 17).	Entraine une confusion avec le fait d'imposer un faitage parallèle au plus grand côté de chaque volume de toiture (Art 10.2.1)
11.4.6	La dimension des préaux doit être de taille mesurée vis-à-vis de la construction principale.	Doublon de l'article précédent 11.4.1

Nota : cette nouvelle écriture réglementaire concerne les zones suivantes : 1AUa, 1AUb, 1AUc.

C.2.3.3 - Ajout dans les articles 11

Pour une mise en cohérence du règlement écrit du PLU, la commune a souhaité corriger une erreur matérielle. Elle se caractérise par le manque de précision quant à l'obligation de pose de volets en façade de voie.
Cet élément est source de conflits régulier avec les pétitionnaires dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme. La commune estime que la présence de volets sur une construction contribue grandement au caractère architectural des constructions, et en ce sens à l'identité de l'Ile. Ils permettent aussi une amélioration non négligeable en terme de confort thermique.

Aussi l'article 11 est modifié comme suit :

➔ Illustration de la modification apportée à la zone 1AUa :

ARTICLE	VERSION ACTUELLE	PROJET MODIFICATION - NOUVELLE VERSION
11.2.3.28		Si visibles depuis la voie ouverture à la circulation publique, l'ensemble des ouvertures devront obligatoirement être munies de volets. Ils devront être conformes aux dispositions des articles 11.2.3.24 et 11.2.3.25.

Nota : cette nouvelle écriture réglementaire concerne les zones suivantes : 1AUa, 1AUb, 1AUc

C.2.4 – Modifications du Titre 4 « DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES »

C.2.4.1 – Modification de l'article 9

Pour une mise en concordance du rapport de présentation du PLU avec la rédaction de l'article 9 du règlement écrit, les élus ont souhaité corriger une erreur matérielle.
Il apparait clairement qu'en zone agricole une emprise minimum ne peut être imposée. Aussi l'article est modifié comme suit :

ARTICLE	VERSION ACTUELLE	PROJET MODIFICATION - NOUVELLE VERSION
9.3.1	L'emprise au sol est fixée à 60% de la superficie du terrain minimum.	L'emprise au sol est fixée à 60% de la superficie du terrain maximum.

C.2.5 – Modifications du Titre 5 « DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES »

C.2.5.1 – Modification de l'article 9

Pour une mise en concordance du rapport de présentation du PLU avec la rédaction de l'article 9 du règlement écrit, les élus ont souhaité corriger une erreur matérielle.
Il apparait clairement qu'en zone naturelle une emprise minimum ne peut être imposée, puisque par définition une telle zone ne doit être caractérisée que par une constructibilité limitée, voire nulle. Aussi l'article est modifié comme suit :

ARTICLE	VERSION ACTUELLE	PROJET MODIFICATION - NOUVELLE VERSION
9.3.1	L'emprise au sol est fixée à 15% de la superficie du terrain minimum.	L'emprise au sol est fixée à 15% de la superficie du terrain maximum.

C.2.5.2 – Modification de l'article 10 (Ajout)

Afin de mieux prendre en compte l'évolution des technologies et des exigences en matière d'énergies renouvelables et réglementation, et notamment l'article R.152-8 du Code de l'Urbanisme, les élus de la commune ont souhaité modifier l'article 10 comme suit :

ARTICLE	VERSION ACTUELLE	PROJET MODIFICATION - NOUVELLE VERSION
10.1.4		Le dépassement des hauteurs réglementées pourra être autorisé en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments existants ayant déjà atteint la hauteur maximale à l'approbation du présent document sans toutefois dépasser 30 cm, conformément à l'article R.152-8 du Code de l'Urbanisme. Nonobstant, en cas de rehausse sur des bâtiments ayant une corniche, cette dernière devra être conservée avec des proportions convenables et garder un style mouluré à l'ancienne.

D – LISTE DES PIECES MODIFIEES

D.1 – MODIFICATION APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT

La pièce réglementaire (pièce n°4) est la seule pièce qui subit des modifications, comme décrites dans les parties précédentes du présent document.

Le plan de zonage du PLU ne subit pas des modifications.