MAIRIE DE
L'ILE D'YEU

# NOTE DE PRÉSENTATION

## MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) N°5

INTEGRATION DE LA SERVITUDE DE RESIDENCE PRINCIPALE

| | |
|---|---|
| PLU approuvé par DCM | le 14/02/2014 |
| 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 |
| Modification simplifiée n°4 approuvée par DCM | le 16/12/2025 |
| Modification simplifiée n°5 approuvée par DCM | le 12/10/2026 |

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal

Le Maire
**Patrice BERNARD**

MAIRIE DE L'ILE D'YEU
85 (Vendée)

# SOMMAIRE

**A – LE CONTEXTE GÉNÉRAL..... ……..3**
**A.1 – Présentation de la commune..... 3**
**A.2 – Le contexte du document d'urbanisme..... 4**
**A.3 – 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 – Justification de la procédure de modification simplifiée..... 8**

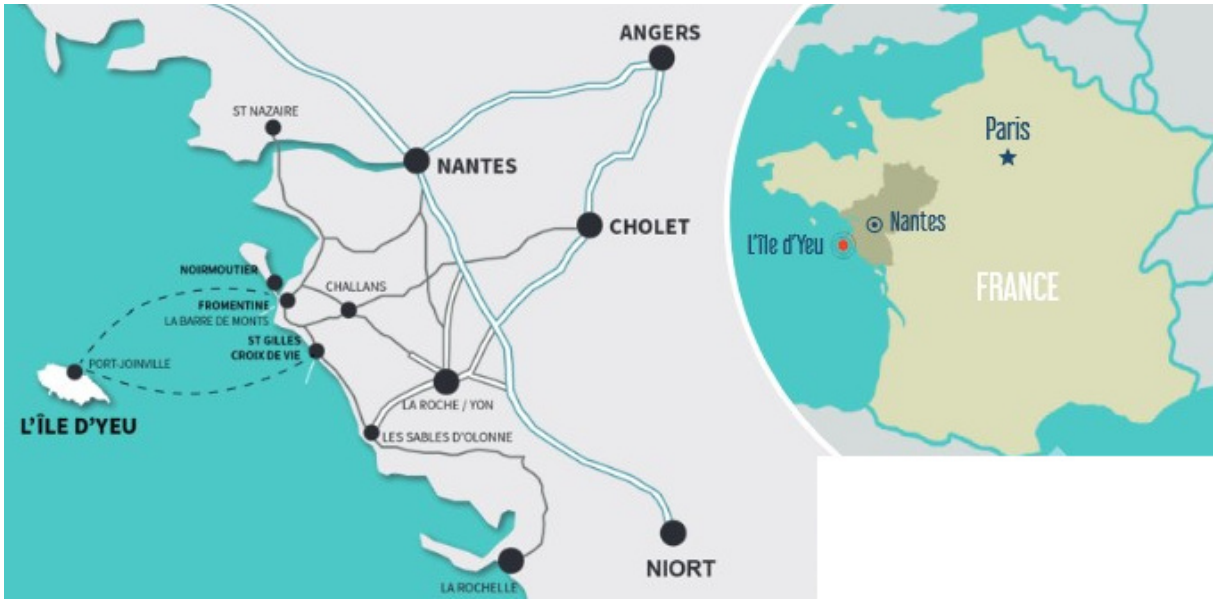
**C – LE CONTENU DE LA MODIFICATION N°5 ..... 11**
**C.1 – MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE - PLAN DE ZONAGE ..... 11**
**C.2 – MODIFICATION DES ARTICLES DU REGLEMENT GRAPHIQUE..... 13**
**C.2.1** – Modifications du Titre 1 « DISPOSITIONS GENERALES » ..... **13**
**C.2.2** – Modifications du Titre 2 « DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES » ..... **14**
**C.2.3** – Modifications du Titre 3 « DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER » ..... **15**
**C.2.4** – Modifications du Titre 4 « DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES » ..... **16**
**C.2.5** – Modifications du Titre 5 « DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES » ..... **17**

# A – LE CONTEXTE GÉNÉRAL

## A.1 – Présentation de la commune

L'Île 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 4 883 habitants au 1er janvier 2023 selon les derniers chiffres de l'INSEE paru en Mai 2026.




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 6 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 partie de son territoire a été classé en zone naturelle et / ou agricole, principalement sur sa façade Sud, Sud-Ouest.

## A.2 – Le contexte du document d'urbanisme

### Particularité du territoire insulaire

Le Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme qui permet de gérer et de réglementer le droit du sol et de la construction sur la commune. C'est à partir de ce document que sont instruites les demandes d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager…). Document juridique opposable aux tiers, ses dispositions s'imposent à tous (y compris pour des travaux non soumis à autorisation).

La commune de L'Île d'Yeu est une commune autonome. Elle n'est soumise à aucun Schéma de Cohérence Territoriale, et ne fait pas partie d'un Etablissement Public de Coopération Intercommunale.

Elle est ici compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme.

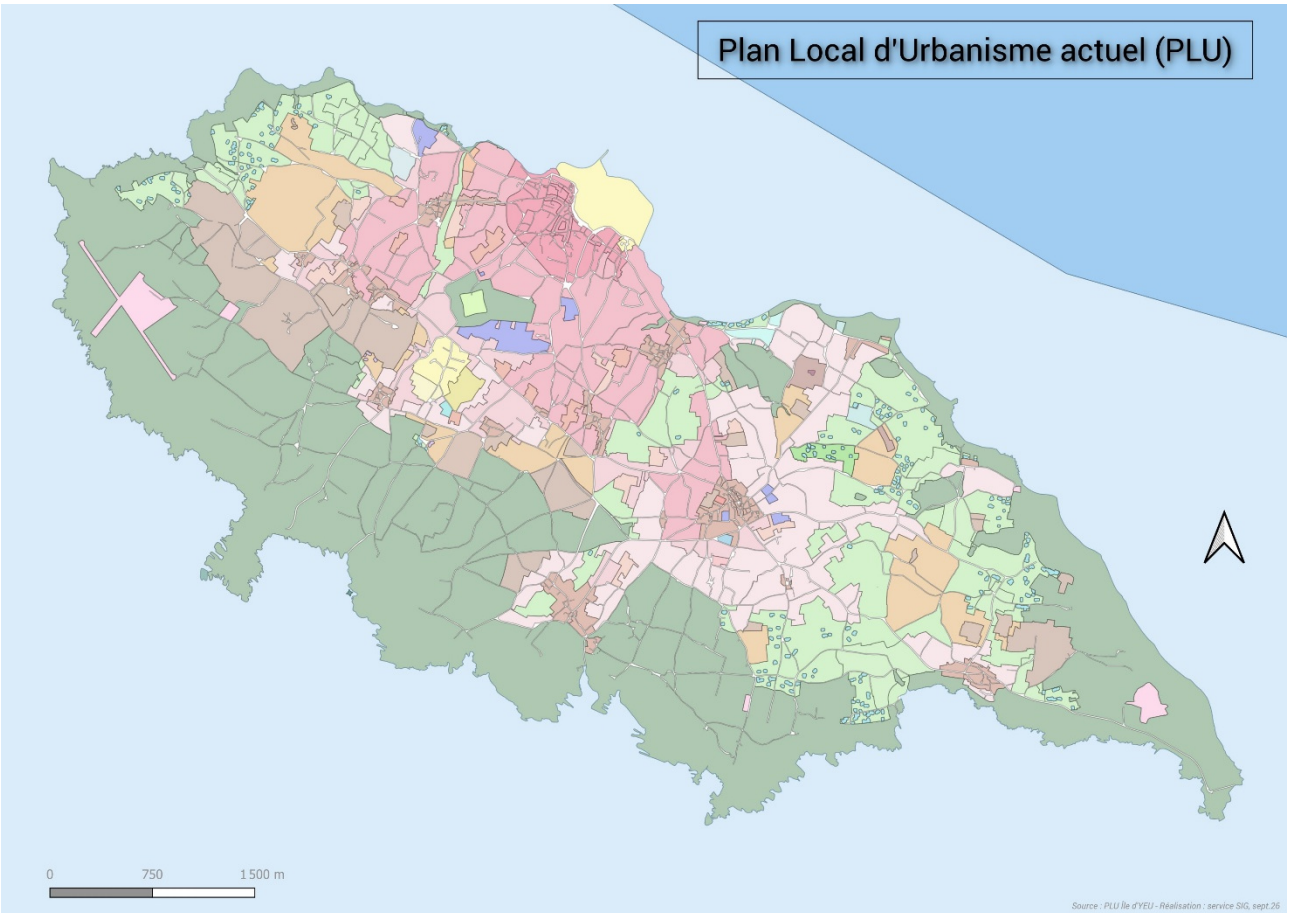
La commune de L'Île d'Yeu est soumise dans son intégralité à la Loi « Littoral ».

### Documents supra-communaux

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les documents suivants :

- **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux Loire Bretagne** : Approuvé le 18 mars 2022
- **Plan de Gestion du Risque Inondation Loire-Bretagne :** Approuvé le 15 mars 2022

## A.3 – Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de L'ILE D'YEU



## Plan Local d'Urbanisme : PLU et PADD

Le PLU de L'Île 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
- Modification n°4 approuvée par DCM le 16/12/2025

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…, et 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 de 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

Conformément à l'arrêté n° AB/BC/26/05/402 du 15/05/2026 (décision du Maire), le présent dossier de modification simplifiée n°5 du PLU de L'Île d'Yeu a pour objet la **mise en place d'une servitude de résidence principale** dans le PLU, comprenant :

- La **modification du plan de zonage** pour l'ajout de la servitude sur certains secteurs du territoire de L'Île d'Yeu.
- La **modification du règlement écrit** pour appliquer la servitude conformément à l'article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme.

### Plus précisément

Conformément à l'article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme, la servitude de résidence principale appliquée à l'Ile d'Yeu portera sur :

- L'interdiction de **nouvelles constructions** de résidences secondaires dans certaines zones U et AU du PLU, plus précisément -> les zones **UA, UB, UC, UH, UP, 1AUa, 1AUb, 1AUc et 2AU ;**
- Les **nouveaux logements issus de la transformation de bâtiments** à destination autre que d'habitation, réalisés en application des articles L.152-6-5, L.152-6-7 et L.152-6-9 du Code de l'Urbanisme, dans les zones **Nl et Ac**.

### Contexte

En fixant les règles générales d'utilisation du sol, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de L'Île d'Yeu a été approuvé le 20 février 2014 pour traduire le projet global d'aménagement et de développement durables du territoire. Il s'est efforcé de le faire coïncider avec les ressources et capacités réelles de la commune et les projections d'évolution démographique et économique.

**Crise du logement et blocage du parcours résidentiel :**
Aujourd'hui L'Île d'Yeu doit faire face à une crise majeure du logement. Face à l'accroissement constant des pressions touristiques, foncières et immobilières, on observe une pénurie de logements abordables et un nombre croissant de ménages qui n'arrivent plus à se loger à l'année.

L'attractivité touristique du territoire alimente une forte hausse des prix de l'immobilier, une augmentation des prix de la construction, et une réduction du nombre des biens en location à l'année. Cette pression se traduit par une raréfaction des logements permanents au profit des logements secondaires et des locations touristiques.

La part des résidences principales est ainsi passée de 76,5% en 1968 à 37.4% en 2021, alors que dans le même pas de temps, le nombre de logements passait de 2 092 logements en 1968 à 6 217 logements en 2021 pour une population permanente quasiment stable (source RGP INSEE). Ce phénomène s'est poursuivie depuis et l'augmentation des prix de l'immobilier rend l'accession à la

propriété inabordable pour les habitants de l'Île. Le prix médian des maisons a augmenté de 66% en 6 ans pour atteindre 6 486€/m² en 2024, soit pour un logement de 80m² le prix de 518 880 € en 2024 (source DVF). A titre de comparaison, à niveau de vie équivalent, le prix d'une maison est 2,4 fois supérieur sur l'Île qu'à l'échelle des Pays de la Loire. Faute de trouver preneur parmi les Islais, ces logements sont acquis par des résidents secondaires, ce qui contribue à augmenter le nombre des biens occupés quelques semaines par an, qui correspondent aujourd'hui à la majorité des logements de l'Île : soit 60,2% (source dernier RGP INSEE - 2022).

Ce déséquilibre a un impact important sur un territoire restreint, marqué par les contraintes de l'insularité : les parcours résidentiels sont dorénavant bloqués pour les résidents permanents et l'accès au logement est compromis. Ce déséquilibre met ainsi en péril le maintien d'une population suffisante pour garantir une vie à l'année sur l'Île.

Cette crise du logement est d'autant plus marquée sur un territoire insulaire, par définition limité, non extensible et en partie protégé (site classé, espaces naturels sensibles…). A contrario du continent, les habitants n'ont pas de solutions alternatives de retrait dans les terres et sont contraints de quitter leur lieu de vie le cas échéant, faute de pouvoir se loger.

**Problématique spécifique liée à l'insularité :**
Compte tenu de l'éloignement et des difficultés d'accès, les trajets quotidiens domicile-travail entre l'île et le continent sont strictement impossibles. Une seule compagnie maritime exerce la mission de continuité territoriale et réalise les traversées tout au long de l'année. Les fréquences de rotation des bateaux sont réduites en basse saison, et les traversées sont programmées selon les horaires et coefficients de marées. En période hivernale, les liaisons peuvent même être interrompues, parfois plusieurs jours d'affilés, quand les conditions météorologiques sont défavorables. L'ensemble de ces contraintes n'est donc pas compatible avec une journée type de travail. Ainsi, le besoin de logements permanents pour les employés du secteur privé comme du secteur public, est d'intérêt général et ce, indépendamment de la saisonnalité.

➔ En conséquent il apparait important, dans ce cadre, d'**utiliser tous les leviers disponibles à travers ce document de planification pour garantir l'habitabilité du territoire insulaire de demain** en limitant l'étalement de l'immobilier de loisirs, et en favorisant une activité touristique maîtrisée.

## Contexte règlementaire

Les spécificités de l'Île d'Yeu ne peuvent être ignorées et nécessitent une meilleure application des politiques publiques à sa situation. La **loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration**, et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale dite loi « 3DS », **reconnaît dans son article 3 la spécificité des communes insulaires métropolitaines**. Il instaure la nécessité de tenir compte de « leurs différences de situations dans la mise en œuvre des politiques publiques locales et nationales ».

Art 3 : *« La République française reconnaît les communes insulaires métropolitaines dépourvues de lien permanent avec le continent comme un ensemble de territoires dont le développement durable constitue un objectif majeur d'intérêt national en raison de leur rôle social, environnemental, culturel, paysager et économique et nécessite qu'il soit tenu compte de leurs différences de situations dans la mise en œuvre des politiques publiques locales et nationales. »*

Pour rappel, la présente modification simplifiée, prescrite par arrêté n° AB/BC/26/05/402 du 15/05/2026, vise à modifier les règlements écrit et graphique du PLU afin de permettre l'intégration d'une Servitude de Résidence Principale (SRP) sur des secteurs du territoire de L'Ile d'Yeu.

Parallèlement au contexte particulier décrit précédemment, plusieurs lois viennent restreindre davantage les possibilités de construction sur l'Île :

- La **loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral**, dite Loi littoral. Elle réglemente l'urbanisation, et tend à restreindre les constructions puisque son principal objectif est la préservation des espaces naturels, des sites, et des paysages. Aussi, du fait de son insularité, **la Loi littoral s'applique à l'ensemble de l'île**.
- La **loi ZAN du 20 juillet 2023** est venue ajuster le calendrier et le cadre juridique posés par la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021. Elle impose désormais aux collectivités de nouvelles obligations, notamment en matière de **diminution des surfaces constructibles**.
  Elle vise à appliquer la sobriété foncière en diminuant progressivement le rythme de consommation d'espaces naturels au profit de l'urbanisation, **pour arriver en 2050 à un Zéro Artificialisation Nette (ZAN) des sols**. L'île devra respecter, à cette date, un équilibre entre le total des surfaces artificialisées et celles renaturées.

La **loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024, dite loi LE MEUR-ECHANIZ**, a créée, en son article 5, la possibilité d'instituer une servitude de résidence principale dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune. Il est désormais possible de délimiter des secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logement seront soumises à une obligation d'usage de résidence principale.

L'objectif est de favoriser les logements permanents en exigeant que les nouveaux logements construits soient à usage exclusif de résidence principale, au sens de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, tendant à améliorer les rapports locatifs (article 2).

De plus, la **loi du 16 juin 2025 visant à faciliter la transformation des bureaux et autres bâtiments en logements** est venue compléter le champ d'application de la SRP en l'étendant aux logements issus de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation dans le cas de la dérogation prévue à l'article L.152-6-5 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cadre de cette dérogation, le législateur donne désormais la possibilité à l'autorité planificatrice de délimiter des secteurs dans lesquels ces nouveaux logements seront également soumis à une obligation d'usage exclusif au titre de la résidence principale.

➔ Pour rappel **: La SRP s'applique sous réserve des dispositions de la loi « littoral ».**

## B.2 – Justification de la procédure de modification simplifiée

### Mesures prises en faveur de l'Habitat

Cette volonté de faciliter le logement permanent s'inscrit dans un contexte plus large, à l'échelle de l'île, où le sujet de la crise du logement a pris une place prépondérante depuis quelques années.

**Afin de renforcer la mise en œuvre de sa politique de l'habitat**, de faire face aux enjeux actuels et à venir en matière de logement, de rénovation, de tension foncière et immobilière, la commune a décidé par délibération du 16/12/2025 de définir dans un document cadre sa stratégie en matière d'habitat.

L'Île d'Yeu n'étant pas rattachée à un établissement public de coopération intercommunale, elle ne peut pas réaliser de Programme Local de l'Habitat (PLH) au sens de l'article L302-1 et suivant du Code de la Construction et de l'Habitat. La Commune a toutefois souhaitée définir sa politique locale de l'habitat en associant les partenaires institutionnels et les acteurs locaux, et la retranscrire dans un document. Il constitue le document stratégique d'orientations, de programmation et de mise en œuvre de la politique locale de l'habitat de la commune et défini sa « feuille de route » en matière d'habitat pour une durée de 6 ans.

**La Stratégie Locale de l'Habitat (SLH)** a été élaborée par la collectivité en association avec différents partenaires. Les partenaires institutionnels ont été associés aux différentes instances de pilotage et de suivi ainsi qu'aux différents groupes de travail partenarial qui se réuniront durant

chaque phase. Les acteurs locaux et les associations d'intérêt général présentes sur l'île œuvrant en lien avec le sujet de l'habitat ont également été associées à la démarche.
Par ailleurs, la parole des habitants et des entreprises a été recueillis au travers de deux enquêtes afin de mieux appréhender les problématiques rencontrées et prendre en compte leurs attentes (300 personnes et 39 entreprises).
**À partir des analyses issues du diagnostic territorial**, des enquêtes auprès des habitants et entreprises, des différents échanges avec les acteurs du territoire et des ateliers, 5 grandes orientations stratégiques ont été définies. Elles traduisent les priorités d'action de la commune pour les années à venir et se déclinent en actions concrètes :

- Orientation 1 : Favoriser le logement permanent pour les habitants à l'année
- Orientation 2 : Encadrer et réguler le parc de résidences secondaires
- Orientation 3 : Rationaliser le foncier et mobiliser le parc existant
- Orientation 4 : Adapter l'offre de logements aux populations spécifiques
- Orientation 5 : Assurer le suivi et l'animation de la stratégie locale de l'habitat

Ces **5 orientations de la SLH sont transcrites en 5 axes d'intervention**, eux-mêmes déclinés en 22 fiches actions. On trouve dans chaque fiche : l'objectif de l'action, les mesures à mettre en œuvre, le pilote et ses partenaires, le budget et les moyens humains nécessaires, l'ingénierie mobilisée, le calendrier et les indicateurs de suivi.

**Cette servitude peut être envisagée comme un levier pour atteindre l'objectif de logement à l'année**, contribuant ainsi à l'équilibre et au développement du territoire. La modification simplifiée du PLU permettra de concourir à atteindre les objectifs de la SLH de L'Île d'Yeu, soit la production de 180 logements permanents créés en 6 ans (2026-2032), pour maintenir une vie à l'année.

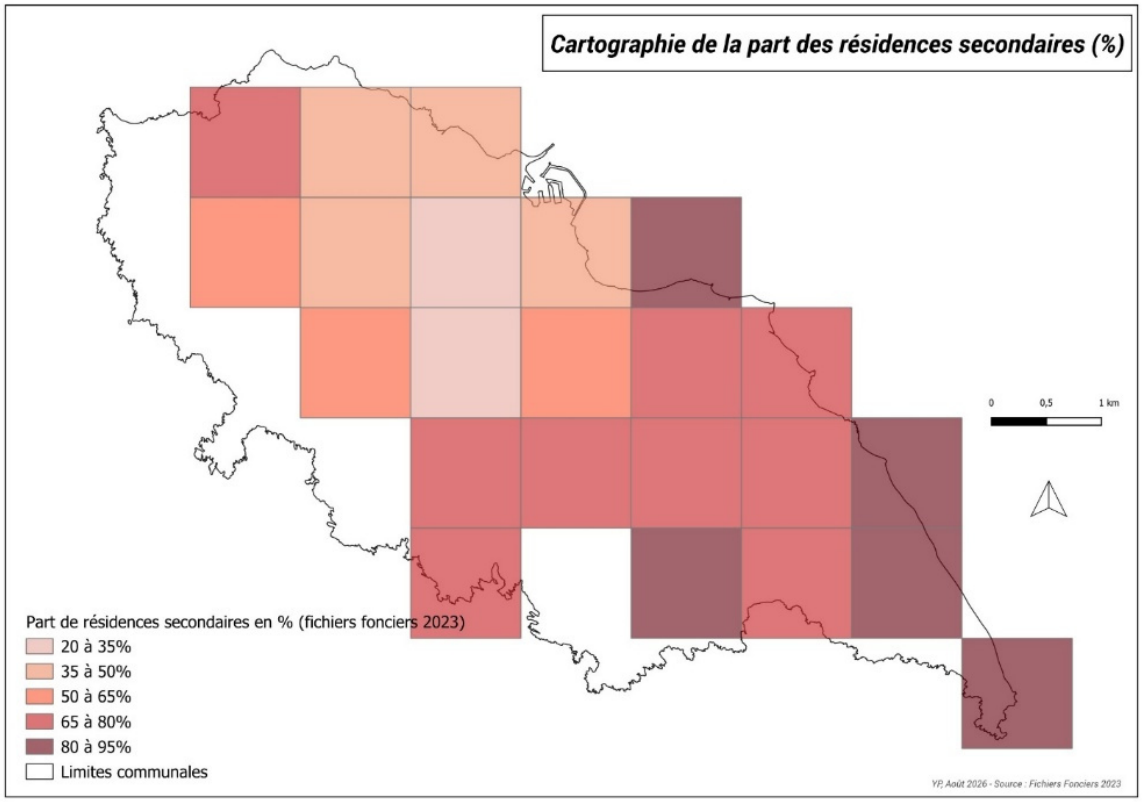
## Choix des secteurs soumis à la SRP

Pour rappel, conformément à la loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024, dite loi LE MEUR-ECHANIZ, pour pouvoir instaurer la SRP, **le territoire doit présenter un taux de résidences secondaires supérieur à 20%,** et figurer …

**Dans le cas de L'Île d'Yeu** :
L'instauration de la servitude concerne les zones UA, UB, UC, UH, UP et 1AUa, 1AUb, 1AUc, et 2AU, de la commune pour la construction de nouveaux logements. La servitude s'applique également aux changements de destination faisant l'objet de dérogations prévues aux articles L.152-6 et suivants du Code de l'urbanisme.

Ce zonage se justifie pleinement par la **faible dimension du territoire, son caractère spécifique insulaire et par l'ampleur du phénomène** (taux de résidence secondaire l'Île d'Yeu : 60,2 % - source INSEE RP 2023). Ce phénomène, qui ne cesse d'augmenter, **concerne tous les secteurs de la commune. Le taux de résidence secondaire est compris entre 20% et jusqu'à 95%** selon les secteurs (cf. cartographie page suivante). Les deux carrés ayant les plus faibles taux, sont respectivement à 29% de résidence secondaire pour le secteur de la Citadelle, et 34% pour le secteur Ker Pissot / Ker Doucet.

La commune étant **inscrite sur la liste des communes où il existe un déséquilibre** marqué entre l'offre et la demande de logement par décret n° 2023-822 du 25 août 2023 (article 232), les conditions posées par la loi sont ainsi réunies.




## Cadre réglementaire de l'évaluation environnementale

La loi du 7 décembre 2020 relative à l'accélération et la simplification de l'action publique modifie le code de l'urbanisme et soumet l'ensemble des procédures d'évolutions des plans locaux d'urbanisme à évaluation environnementale. Le décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles, publié au JO du 15 octobre 2021 crée un second dispositif d'examen au cas par cas, dit cas par cas « ad hoc », à côté du dispositif existant d'examen au cas par cas réalisé par l'autorité environnementale, dit cas par cas « de droit commun ». Ce dispositif a vocation à être mis en œuvre lorsque la personne publique responsable est à l'initiative de l'évolution du document d'urbanisme et qu'elle conclut à l'absence de nécessité de réaliser l'évaluation environnementale.

Dans ce cas, conformément aux dispositions de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la personne publique responsable « saisit l'autorité environnementale pour avis conforme et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale ».

La commune de L'Île d'Yeu ayant considéré que la modification simplifiée du PLU n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, un dossier comprenant les éléments listés à l'article R. 104-34 du code de l'urbanisme a été transmis à l'autorité environnementale.

## Procédure de 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 créée pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.
- A pour objet de délimiter des secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale.

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 modification apportée dans les articles modifiés du PLU n'est susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000.

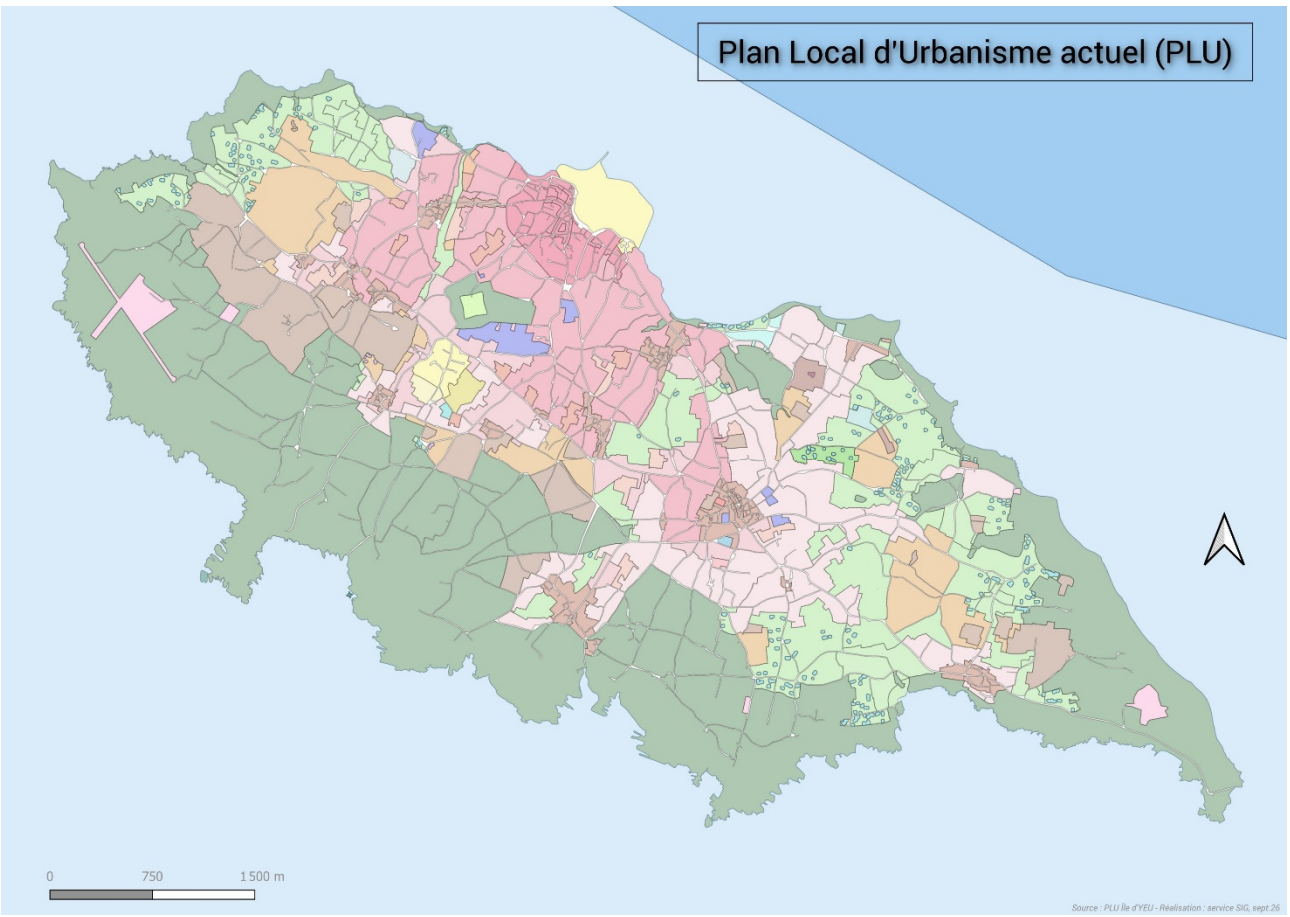
# C – LE CONTENU DE LA MODIFICATION N°5

## C.1 – MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE - PLAN DE ZONAGE

L'ajout de la servitude de résidence principale ne modifie en aucun cas le périmètre des zonages du PLU en vigueur.

L'objectif est d'instaurer la Servitude de Résidence Principale (SRP) sur certains secteurs du territoire de L'Île d'Yeu.

### Plan de zonage - Version actuelle (AVANT modification)



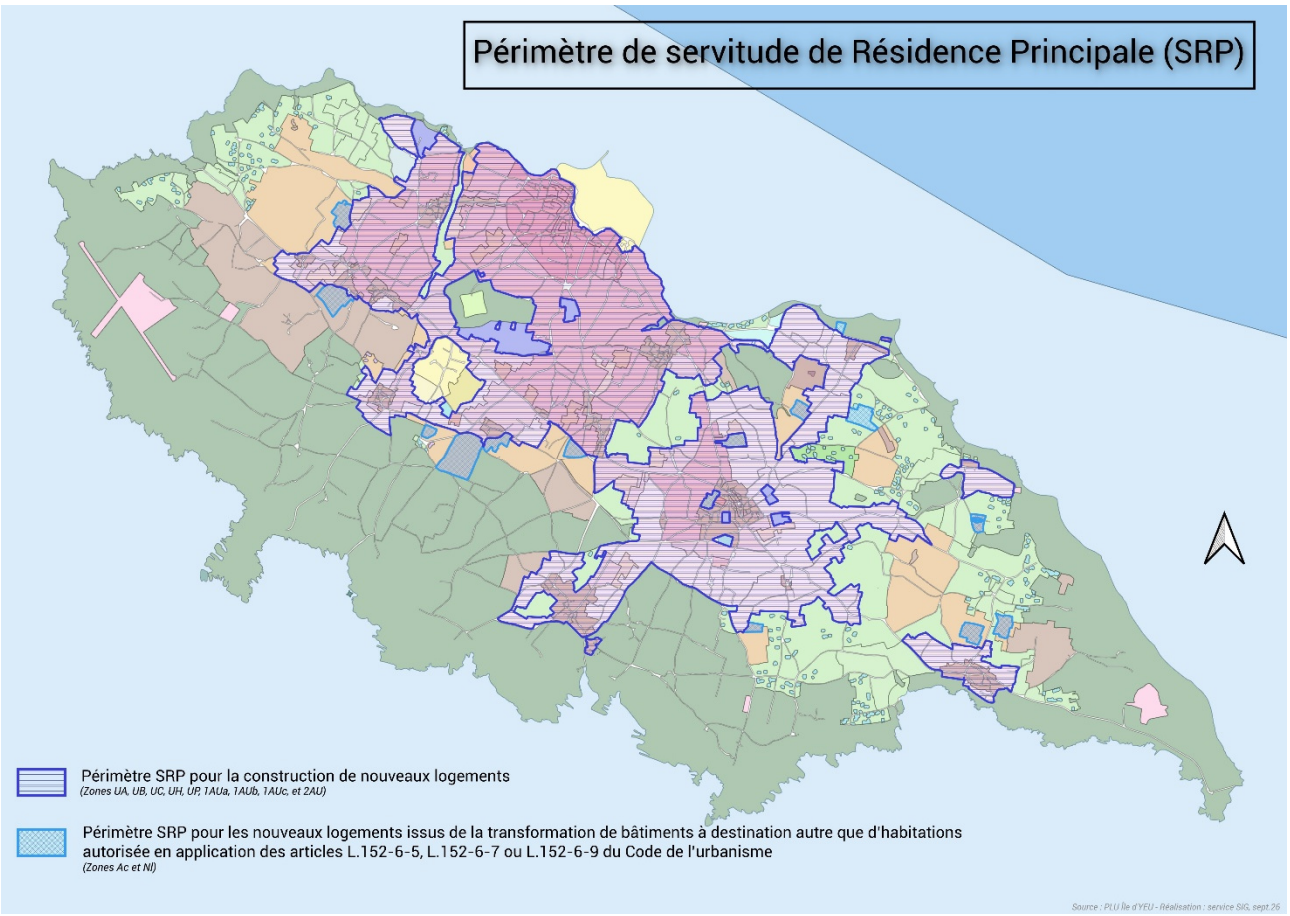

Il s'agit ici d'une capture (capture écran) issue du logiciel métier de la collectivité, conforme à la cartographie – pièce n°5.1 du règlement du PLU.

La légende correspondante est précisée ci-après :

# Légende du zonage PLU

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1AUa | N | UA | UL |
| 1AUb | Nh | UAa | ULa |
| 1AUc | Nhc | UAb | ULb |
| 1AUe | Nl | UB | UM |
| 2AU | Nm | UC | UP |
| 2AUe | Nmr | UCa | UP1 |
| 2AUl | Nr | UE | US |
| | Ns1 | UEm | |
| | Ns2 | UEp | |
| A | Ns3 | UH | |
| Ac | Ns4 | UHa | |
| Ae | Ns5 | | |
| Ah | Ns6 | | |
| Ar | Nt | | |

## Plan de zonage - Nouvelle version (APRES modification)




Il s'agit ici d'un document explicatif, les secteurs grevés par la SRP y sont représentés avec un aplat quadrillé de couleur bleu (cf.légende).

A l'occasion de la réalisation des documents définitifs opposables, la pièce 5.1 du règlement du PLU sera modifiée comme suit :

- Un aplat de type quadrillage viendra se superposer aux couleurs des zonages existants, qui resteront elles inchangées.

## C.2 – MODIFICATION DES ARTICLES DU REGLEMENT ECRIT

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

Pour une application de la Servitude de Résidence Principale (SRP), il est nécessaire d'introduire dans le règlement la définition des articles du Code de l'Urbanisme s'y référents.

Texte en noir : Texte inchangé
Texte en rouge : Texte modifié / ajouté

Aussi l'article est modifié comme suit :

| ARTICLE | VERSION ACTUELLE | PROJET MODIFICATION - NOUVELLE VERSION |
|---|---|---|
| 14 | - | Pour les zones repérées graphiquement au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme, les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.<br>Les logements issus de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation, conformément aux articles L.152-6-5, L.152-6-7 ou L.152-6-9 du Code de l'Urbanisme, sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 précitée.<br>La délimitation mentionnée au premier alinéa du présent article est possible lorsque, dans le périmètre du règlement, la taxe annuelle sur les logements vacants mentionnée à l'article 232 du code général des impôts est applicable ou lorsque les résidences secondaires représentent plus de 20 % du nombre total d'immeubles à usage d'habitation.<br>A peine de nullité, toute promesse de vente, tout contrat de vente ou de location ou tout contrat constitutif de droits réels portant sur des constructions soumises à l'obligation prévue au présent article en porte la mention expresse.<br>Les logements concernés par l'obligation prévue au présent article ne peuvent faire l'objet d'une location en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, en dehors de la location temporaire de la résidence principale dans les conditions prévues au premier alinéa du IV du même article L. 324-1-1. |

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

### C.2.2.1 - Modification des caractéristiques :

Texte en noir : Texte inchangé
Texte en rouge : Texte modifié / ajouté

Dans le chapitre introductif des zones urbaines concernées par la servitude SRP, le rappel suivant est inscrit :

**Rappel :** « Toutes constructions nouvelles de logements, réalisées dans le périmètre de la servitude de résidence principale au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme le sont à usage exclusif de résidence principale ».

### C.2.2.2 - Modification de l'article 1 :

Texte en noir : Texte inchangé
Texte en rouge : Texte modifié / ajouté

Afin d'introduire la notion de servitude en terme règlementaire l'article 1, relatif aux « OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES », est modifié comme suit dans les zones urbaines suivantes : UA, UB, UC, UH, UP.

- Ajout d'un article dans le paragraphe « 1.2 LES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES »

➔ Illustration des modifications apportées à la zone UA :

| ARTICLE | VERSION ACTUELLE | PROJET MODIFICATION - NOUVELLE VERSION |
|---|---|---|
| 1.2.12 | - | Les constructions nouvelles de logements, réalisées à destination de résidences secondaires dans les périmètres réservés aux résidences principales conformément au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme. |

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

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

### C.2.3.1 - Modification des caractéristiques :

Texte en noir : Texte inchangé
Texte en rouge : Texte modifié / ajouté

Dans le chapitre introductif des zones à urbaniser concernées par la servitude SRP, le rappel suivant est inscrit :

**Rappel :** « Toutes constructions nouvelles de logements réalisées dans le périmètre de la servitude de résidence principale au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme le sont à usage exclusif de résidence principale ».

### C.2.3.2 - Modification de l'article 1 :

Texte en noir : Texte inchangé
Texte en rouge : Texte modifié / ajouté

Afin d'introduire la notion de servitude en terme règlementaire l'article 1, relatif aux « OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES », est modifié comme suit dans les zones à urbaniser suivantes : 1AUa, 1AUb, 1AUc, 2AU.

- Ajout d'un article dans le paragraphe « 1.2 LES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES »

➔ Illustration des modifications apportées à la zone 1AUa :

| ARTICLE | VERSION ACTUELLE | PROJET MODIFICATION - NOUVELLE VERSION |
|---|---|---|
| 1.2.12 | - | Les constructions nouvelles de logements, réalisées à destination de résidences secondaires dans les périmètres réservés aux résidences principales conformément au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme. |

**Nota :** cette nouvelle écriture réglementaire concerne les zones suivantes : 1AUa, 1AUb, 1AUc, 2AU.

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

### C.2.4.1 - Modification des caractéristiques :

Texte en noir : Texte inchangé
Texte en rouge : Texte modifié / ajouté

Dans le chapitre introductif de la zone A (agricole), le rappel suivant est inscrit :

**Rappel :** « Tout nouveau logement issu de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation, réalisée en application des articles L.152-6-5 ou L.152-6-9 du Code de l'Urbanisme dans le périmètre de la servitude de résidence principale au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme, l'est à usage exclusif de résidence principale ».

### C.2.4.2 - Modification de l'article 1 :

Texte en noir : Texte inchangé
Texte en rouge : Texte modifié / ajouté

Afin d'introduire la notion de servitude en terme règlementaire l'article 1, relatif aux « OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES », de la zone agricole (A) est modifié comme suit :

➔ Ajout d'un article dans le paragraphe « 1.2 LES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES »

| ARTICLE | VERSION ACTUELLE | PROJET MODIFICATION - NOUVELLE VERSION |
|---|---|---|
| 1.2.6 | - | Les nouveaux logements, issus de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation en application des articles L.152-6-5 ou L.152-6-9 du Code de l'Urbanisme, réalisés à destination de résidences secondaires dans les périmètres réservés aux résidences principales conformément au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme. |

**Nota :** cette nouvelle écriture réglementaire concerne les zones suivantes : A.

L'article 2, relatif aux « OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES », de la zone agricole (A) est modifié comme suit :

➔ Ajout d'un article dans le paragraphe « 2.2. EN SUS DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 2.1. ET POUR LE SEUL SECTEUR Ac, SONT ADMIS »

| ARTICLE | VERSION ACTUELLE | PROJET MODIFICATION - NOUVELLE VERSION |
|---|---|---|
| 2.2.6 | - | Tout nouveau logement issu de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation, réalisée en application des articles L.152-6-5 ou L.152-6-9 du Code de l'Urbanisme, l'est à usage exclusif de résidence principale. |

**Nota :** cette nouvelle écriture réglementaire concerne les zones suivantes : A.

## C.2.5 – Modifications du Titre 4 « DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES »

### C.2.5.1 - Modification des caractéristiques :

Texte en noir : Texte inchangé
Texte en rouge : Texte modifié / ajouté

Dans le chapitre introductif de la zone N (naturelle), le rappel suivant est inscrit :

**Rappel :** « Tout nouveau logement issu de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation réalisée en application des articles L.152-6-5 ou L.152-6-9 du Code de l'Urbanisme dans le périmètre de la servitude de résidence principale au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme l'est à usage exclusif de résidence principale ».

### C.2.5.2 - Modification de l'article 1 :

Texte en noir : Texte inchangé
Texte en rouge : Texte modifié / ajouté

Afin d'introduire la notion de servitude en terme règlementaire l'article 1, relatif aux « OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES », de la zone naturelle (N) est modifié comme suit :

➔ Ajout d'un article dans le paragraphe « 1.2 LES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES »

| ARTICLE | VERSION ACTUELLE | PROJET MODIFICATION - NOUVELLE VERSION |
|---|---|---|
| 1.2.5 | - | Les nouveaux logements, issus de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation en application des articles L.152-6-5 ou L.152-6-9 du Code de l'Urbanisme, réalisés à destination de résidences secondaires dans les périmètres réservés aux résidences principales conformément au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme. |

**Nota :** cette nouvelle écriture réglementaire concerne les zones suivantes : N.

L'article 2, relatif aux « OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES », de la zone naturelle (N) est modifié comme suit :

➔ Ajout d'un article dans le paragraphe « 2.4. EN SUS DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 2.1. ET POUR LE SEUL SECTEUR NL, SONT ADMIS »

| ARTICLE | VERSION ACTUELLE | PROJET MODIFICATION - NOUVELLE VERSION |
|---|---|---|
| 2.4.3 | - | Tout nouveau logement issu de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation, réalisée en application des articles L.152-6-5 ou L.152-6-9 du Code de l'Urbanisme, l'est à usage exclusif de résidence principale. |

**Nota :** cette nouvelle écriture réglementaire concerne les zones suivantes : N.