Liste des procédures antérieures du PLU de L'ILE D'YEU	
Modification simplifiée n°4	16/12/2025
Modification n°3	18/12/2018
Modification n°2	21/03/2017
Modification n°1	25/10/2016
Elaboration	20/02/2014

Envoyé en préfecture le 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le
ID : 085-218501138-20251216-DEL2512266-DE

MAIRIE DE L'ILE D'YEU

DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE L'ILE D'YEU

Séance du : 16 décembre 2025
Numéro de la délibération : DEL/NLB/25/12/266

Date Convocation 01/12/2025 **Date Affichage** 09/12/2025 **Nombre de Conseillers :** - en exercice **27** - présents **16** - procurations **04** - absents **07**	Le 16 Décembre Deux Mille Vingt Cinq à 20 Heures 00, le Conseil Municipal de la Commune de l'Ile d'Yeu, dûment convoqué, s'est réuni salle du Conseil Municipal à la mairie. **PRESENTS 16 :** Carole CHARUAU, Anne-Claude CABILIC, Emmanuel MAILLARD, Judith LE RALLE, Rémy BONNIN, Isabelle CADOU, Laurent CHAUVET, Brigitte GIGOU, Michel BRUNEAU, Michel CHARUAU, Jean-Marie CAMBRELENG, Didier MARTIN, Manuella AUGEREAU, Michel BOURGERY, Marie-Thérèse LEROY AUGEREAU, Patrice BERNARD, **PROCURATIONS 4 :** Alice MARTIN, Sophie FERRY, Sandrine TARAUD, Yannick RIVALIN, qui ont donné respectivement procuration à Didier MARTIN, Isabelle CADOU, Judith LE RALLE, Patrice BERNARD, **ABSENTS 7 :** Valérie AURIAUX, Didier Gustave MARTIN, Corinne VERGNAUD LEBRIS, Stéphane GILOT, Jérôme GEAY, Line CHARUAU et Dany HERBRETEAU **SECRETAIRE :** Rémy BONNIN

APPROBATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) N°4

Rapporteur : Isabelle CADOU

Contexte :

L'Île d'Yeu a approuvé le 20 février 2014 un Plan Local d'Urbanisme qui a été modifié par la suite le 25 octobre 2016, le 21 mars 2017 et le 18 décembre 2018 par délibération du Conseil Municipal.

La réflexion pour réaliser le PLU est ancienne et a débuté en 2002/2003 et le document original approuvé en 2014. Une évolution constante des réglementations, de certaines technologies, notamment en termes d'énergies renouvelables, l'évolution sociodémographique de l'Ile, forment un ensemble de facteurs qui permet de penser qu'une révision complète du document sera à envisager.

Aujourd'hui, il devient nécessaire de procéder dans un premier temps à des modifications et/ou précisions d'ordre rédactionnel du règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU), concernant essentiellement les aspects extérieurs des constructions ; Ces erreurs matérielles et imprécisions handicapent l'instruction les dossiers de demande d'urbanisme.

Lors de la séance du Conseil Municipal du 6 mai 2025 il a été décidé l'engagement de la procédure de modification simplifiée du PLU n° 4.

Envoyé en préfecture le 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le
ID : 085-218501138-20251216-DEL2512266-DE

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme, les articles L.153-36 à L153-48 et notamment l'article L.153-45 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 février 2014 et modifié le 25 octobre 2016, le 21 mars 2017 et le 18 décembre 2018 par délibération du Conseil Municipal ;

Vu l'arrêté du Maire n° 25/05/268 en date du 27/05/2025 portant prescription de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la mise à disposition du public du 3 octobre 2025 au 3 novembre 2025 du projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu les avis émis par le public et les Personnes Publiques Associées pendant cette période ;

Vu l'avis favorable de la MRAe en date du 31 juillet 2025 sur le dossier de demande d'examen au cas par cas sur l'absence de nécessité de réaliser une étude environnementale ;

CONSIDERANT que certaines observations du public et des Personnes Publiques Associées ont amené les élus à modifier plusieurs articles du règlement écrit et à ajouter une définition au glossaire ;

ENTENDU la présentation du bilan de la mise à disposition et la prise en compte de l'évolution des réglementations en matière de production d'énergie renouvelable dans l'adaptation des règles écrites ;

La modification simplifiée du PLU, telle qu'elle apparait au dossier annexé à la présente délibération, porte donc sur les points suivants :

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

La présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R 153-20 et R 153-21 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en mairie de l'Île d'Yeu durant un mois et d'une mention dans un journal habilité à publier les annonces légales et sera publiée sur le portail national de l'urbanisme (Géoportail de l'urbanisme).

Conformément à l'article L 133-6 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme modifié est tenu à la disposition du public à la mairie de l'Île d'Yeu aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi qu'à la préfecture.

La présente délibération sera exécutoire après sa publication sur le portail national de l'urbanisme et sa transmission en préfecture.

Sur proposition du rapporteur et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à la majorité (17 POUR, 1 CONTRE : Michel BOURGERY, 2 ABSTENTIONS : Yannick RIVALIN, Patrice BERNARD) :

- **APPROUVE** la modification simplifiée n°4 du PLU de l'Île d'Yeu,
- **AUTORISE** Madame la Maire ou son représentant à signer toutes les pièces utiles à l'exécution de la présente délibération.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus
Pour extrait conforme
La maire,
Carole CHARUAU

Signé électroniquement par : Carole Charuau
Date de signature : 19/12/2025
Qualité : Maire de l'Ile d'Yeu

Envoyé en préfecture le 19/12/2018
Reçu en préfecture le 19/12/2018
Affiché le
ID : 085-218501138-20181218-DELNN1812269-DE

L'Ile d'Yeu
Mairie

DEL/NN/18/12/269

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL 18 DECEMBRE 2018

Date Convocation 11/12/2018 **Date d'Affichage 11/12/2018** **Nombre de Conseillers** - **en exercice 27** - présents 18 - procurations 06 - absents 03	Le Dix Huit Décembre Deux Mille Dix Huit à Vingt Heures Trente, le Conseil Municipal de la Commune de l'Ile d'Yeu, dûment convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la Présidence de Monsieur Bruno NOURY, Maire **PRESENTS :** Bruno NOURY, Sylvie GROC, Michel CHARUAU, Guy BEZILLE, Pierre MECHIN, Mireille BOUTET, Judith LE RALLE, Patrice BERNARD, Henri ARQUILLIERE, Alice MARTIN, Brigitte JARNY, Carole CHARUAU, Isabelle CADOU, Stéphane GILOT, François Xavier DUBOIS, Isabelle VIAUD, Sébastien CHAUVET et Fabien RICOLLEAU **PROCURATIONS :** Anne Claude CABILIC, Michel BRUNEAU, Emmanuel MAILLARD, Louis DUPONT, Claudie BILLE et Yannick CHARUAU qui ont donné respectivement procuration à Isabelle CADOU, Stéphane GILOT, Sylvie GROC, Pierre MECHIN, Patrice BERNARD et Sébastien CHAUVET. **ABSENT** : Jean-François LEGEAY, Sandrine TARAUD et Ludovic ORSONNEAU, **SECRETAIRE :** Fabien RICOLLEAU

269-MODIFICATIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUITE AU JUGEMENT DU 4 MAI 2018

Rapporteur Pierre MECHIN

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 février 2014 a fait l'objet de 10 contentieux déposés par des particuliers.

Par jugement du 10 janvier 2017, le Tribunal Administratif de Nantes a annulé partiellement la délibération du 20 février 2014 dans 3 cas (2 modifications de zonages, et une concernant l'écriture réglementaire).

Par un arrêt du 4 mai 2018, la Cour Administrative d'Appel de Nantes a décidé de l'annulation partielle du Plan Local d'Urbanisme pour un nouveau cas. Le motif est le suivant :

- Classement en secteur 2AU d'une parcelle au titre que :

▪ *Extrait du jugement : « que, dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu de faire application de ces dispositions, de surseoir à statuer et d'impartir à la commune de l'île d'Yeu un délai de sept mois, à compter de la notification du présent arrêt, aux fins de procéder à la régularisation de la délibération du 20 février 2014 du conseil municipal de l'île d'Yeu approuvant le plan local d'urbanisme de la commune* ***en tant qu'il concerne le classement en zone 2AU des parcelles cadastrées AS n° 220, 476, 482 et 508*** *»;*

Il vous est donc proposé aujourd'hui de modifier le classement des parcelles AS 220, 476, 482 et 508 en amendant le zonage du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 février 2014, et modifié le 25 octobre 2016 et 21 mars 2017 comme suit :

Envoyé en préfecture le 19/12/2018
Reçu en préfecture le 19/12/2018
Affiché le
ID : 085-218501138-20181218-DELNN1812269-DE

o Déclassement des parcelles initialement en 2AU et reclassement en zone UH (en cohérence avec les parcelles environnantes) ;

Plan de situation

Envoyé en préfecture le 19/12/2018
Reçu en préfecture le 19/12/2018
Affiché le
ID : 085-218501138-20181218-DELNN1812269-DE

Zonage avant la décision

Zonage après la décision et intégré au PLU opposable

La Commune ne met pas en marche une procédure de révision de son PLU dans la mesure où un récent arrêt de la Cour d'Appel de Nantes lui permet de n'adopter qu'une délibération :

Extrait de cet arrêt :

[...]

2. Considérant que, par un arrêt du 29 décembre 2014, la cour administrative d'appel de Nantes a annulé la délibération du 9 novembre 2011 par laquelle le conseil municipal de Levesville-La-Chenard a approuvé le plan local d'urbanisme de cette commune, en tant que cette délibération avait classé en zone A les parcelles cadastrées n° 556 et 557 appartenant à M. C... et MmeE... ;
3. Considérant que l'exécution de cet arrêt comportait nécessairement pour la commune de Levesville-La-Chenard l'obligation de procéder dans les meilleurs délais à un nouveau classement des parcelles cadastrées n° 556 et 557, qui ne soit pas en zone A ; qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que, comme les dispositions précitées de l'article L. 153-7 du code de l'urbanisme lui en font obligation, la commune aurait approuvé les nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme applicables à la partie de son territoire concerné par l'annulation prononcée ; que la circonstance tirée de ce que la commune a mis en œuvre une procédure de révision de l'ensemble de son plan local d'urbanisme à compter du 11 novembre 2015 n'était pas de nature à faire obstacle au classement en question, ***la commune pouvant se limiter, pour l'exécution de l'arrêt en cause, à adopter une délibération procédant à un nouveau classement des parcelles concernées, sans être tenue de reprendre l'ensemble de la procédure prévue par les articles L. 153-11 à L. 153-19 du code de l'urbanisme ;***

Vu l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Nantes du 4 mai 2018,

Envoyé en préfecture le 19/12/2018
Reçu en préfecture le 19/12/2018
Affiché le
ID : 085-218501138-20181218-DELNN1812269-DE

Considérant le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 février 2014 et modifié le 25 octobre 2016,

Considérant l'arrêt de la Cour d'Appel de Nantes du 9 janvier 2017 : Commune de LEVESVILLE-LA-CHENARD (requête N° 16NT02103) ;

Considérant que les modifications apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU ;

Après avoir entendu l'exposé,

Sur proposition du rapporteur et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, à l'unanimité :

- **PROCEDE** à la modification de la pièce N°5 du PLU (zonage) :
  - Déclassement de la parcelle initialement en 2AU et reclassement en zone UH (en cohérence avec les parcelles environnantes) ;

Zonage avant la décision

Envoyé en préfecture le 19/12/2018
Reçu en préfecture le 19/12/2018
Affiché le
ID : 085-218501138-20181218-DELNN1812269-DE

Zonage après la décision et intégré au PLU opposable

- **AUTORISE** monsieur le Maire à signer toutes pièces nécessaires à l'exécution de cette délibération.

Fait et délibéré les jours,
mois et an que dessus
Pour extrait conforme

Le Maire,

Bruno NOURY

MAIRIE DE L'ILE D'YEU
85 (Vendée)

L'Ile d'Yeu
Mairie

DEL/NN/17/03/42

Envoyé en préfecture le 24/03/2017
Reçu en préfecture le 24/03/2017
Affiché le
ID : 085-218501138-20170321-DELNN170342-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL 21 MARS 2017

Date Convocation **14/02/2017** **Date d'Affichage** **14/02/2017** **Nombre de Conseillers** **- en exercice 27** - présents 19 - procurations 05 - absents 03	Le Vingt et un mars Deux Mille Dix Sept à Vingt Heures Trente, le Conseil Municipal de la Commune de l'Ile d'Yeu, dûment convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la Présidence de Monsieur Bruno NOURY, Maire **PRESENTS :** Bruno NOURY, Sylvie GROC, Michel CHARUAU, Pierre MECHIN, Mireille BOUTET, Anne Claude CABILIC, LE RALLE Judith, Patrice BERNARD, Jean-François LEGEAY, Alice MARTIN, Brigitte JARNY, Louis DUPONT, Sandrine TARAUD, Isabelle CADOU, Stéphane GILOT Isabelle VIAUD, Sébastien CHAUVET, Yannick CHARUAU et Fabien RICOLLEAU **PROCURATIONS :** Guy BEZILLE, Michel BRUNEAU, Carole CHARUAU, Claudie BILLE et François Xavier DUBOIS et qui ont donné respectivement procuration à Mireille BOUTET, Anne Claude CABILIC, Judith LE RALLE, Patrice BERNARD et Fabien RICOLLEAU **ABSENT** : Henri ARQUILLIERE, Emmanuel MAILLARD et Ludovic ORSONNEAU **SECRETAIRE :** Fabien RICOLLEAU

42-MODIFICATIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUITE AU JUGEMENT DU 10 JANVIER 2017

Rapporteur Pierre MECHIN

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 février 2014 a fait l'objet de 10 contentieux déposés par des particuliers.

Par jugement du 10 janvier 2017, le Tribunal Administratif de Nantes a confirmé la légalité de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Après s'être attaché à vérifier que le Plan Local d'Urbanisme n'était entaché d'aucune irrégularité de forme et de procédure, le juge administratif a analysé le fond des 10 contentieux.

Dans deux affaires, le Tribunal administratif de Nantes a considéré que le parti pris retenu par le classement de deux parcelles n'était pas pertinent.

- Cas N°1 :
  - Classement en secteur Nr de la parcelle BD n°205, au titre que :
    - *Extrait du jugement : cette parcelle ne saurait être regardée comme un espace remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel du littoral au sens des dispositions précitées ; que, par suite,* ***les auteurs du plan local d'urbanisme de la commune de l'Ile d'Yeu ont commis une erreur d'appréciation en la classant dans le secteur Nr de la zone N*** *dudit plan ;*
- Cas N°2
  - Classement en secteur A des parcelles BH 410 et 411, au titre que :
    - *Extrait du jugement : Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le terrain constitué des parcelles cadastrées section BH n° 410 et n° 411, d'une superficie totale de 3 208 m², se situe à l'extrémité est de la zone urbanisée qui s'est développée, depuis le bourg de Saint-Sauveur, le long de la rue du Marais Salé ;*

Envoyé en préfecture le 24/03/2017
Reçu en préfecture le 24/03/2017
Affiché le
ID : 085-218501138-20170321-DELNN170342-DE

que ce terrain, qui présente une forme en pointe, est enserré, au nord, au sud et à l'est par deux voies publiques, de sorte qu'il ne peut pas être regardé comme s'intégrant à la zone agricole voisine ; qu'il ressort, par ailleurs, du rapport de présentation du plan local d'urbanisme que ce terrain, issu de la division d'un terrain bâti, et auquel les précédents documents d'urbanisme conféraient un caractère constructible, ne figure pas parmi les terrains à vocation agricole de la commune de l'Ile d'Yeu ; que, dans ces conditions, et alors même que ledit terrain est dépourvu de toute construction, ***les auteurs du plan local d'urbanisme de la commune de l'Ile d'Yeu ont commis une erreur manifeste d'appréciation en le classant en zone A ;***

Dans un dernier cas, le Tribunal administratif de Nantes a considéré que les dispenses de règles d'implantation pour les bâtiments commerciaux, artisanaux ou d'hôtellerie étaient insuffisamment encadrées.

- Cas N°3
    - Concernant les règles d'implantation des bâtiments commerciaux, artisanaux e d'hôtellerie :
        - *Extrait du jugement* : *« Considérant, en troisième et dernier lieu, que, dans les zones UA, UB, UC, UH, 1AUa, 1AUb, et 1AUc, outre les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sont également dispensés desdites règles d'implantation les bâtiments commerciaux, artisanaux ou d'hôtellerie ; que cette dernière exception, qui est susceptible de concerner, sans justification, un nombre important de constructions, n'est pas suffisamment encadrée eu égard à sa portée ; qu'il en résulte que les articles UA 6.5, UA 7.3, UB 6.4, UB 7.3, UC 6.4, UC 7.3, UH 6.4, UH 7.2, 1AUa 6.5, 1AUa 7.3, 1AUb 6.4, 1AUb 7.2, 1AUc 6.4, 1AUc 7.2 du règlement, qui sont divisibles de l'ensemble du plan,* ***sont illégaux*** *en tant seulement qu'ils s'appliquent aux bâtiments commerciaux, artisanaux ou d'hôtellerie ;*

Il vous est donc proposé aujourd'hui de modifier ces 3 cas en amendant le zonage du Plan Local d' Urbanisme approuvé le 20 février 2014, et modifié le 25 octobre 2016.

La Commune de l'Ile d'Yeu a l'obligation d'exécuter les jugements du Tribunal administratif de Nantes.

En effet, en cas d'annulation partielle d'un Plan Local d'Urbanisme, la Commune doit procéder, à compter de la notification du jugement, au réexamen des dispositions du document d'urbanisme par simple délibération. Un arrêt du 9 janvier 2017 de la Cour administrative d'appel de NANTES est venu préciser et confirmer ce point, comme suit :

Extrait de cet arrêt : [...]

2. Considérant que, par un arrêt du 29 décembre 2014, la cour administrative d'appel de Nantes a annulé la délibération du 9 novembre 2011 par laquelle le conseil municipal de Levesville-La-Chenard a approuvé le plan local d'urbanisme de cette commune, en tant que cette délibération avait classé en zone A les parcelles cadastrées n° 556 et 557 appartenant à M. C... et Mme E... ;

3. Considérant que l'exécution de cet arrêt comportait nécessairement pour la commune de Levesville-La-Chenard l'obligation de procéder dans les meilleurs délais à un nouveau classement des parcelles cadastrées n° 556 et 557, qui ne soit pas en zone A ; qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que, comme les dispositions précitées de l'article L. 153-7 du code de l'urbanisme lui en font obligation, la commune aurait approuvé les nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme applicables à la partie de son territoire concerné par l'annulation prononcée ; que la circonstance tirée de ce que la commune a mis en œuvre une procédure de révision de l'ensemble de son plan local d'urbanisme à compter du 11 novembre 2015 n'était pas de nature à faire obstacle au classement en question, ***la commune pouvant se limiter,***

Envoyé en préfecture le 24/03/2017
Reçu en préfecture le 24/03/2017
Affiché le
ID : 085-218501138-20170321-DELNN170342-DE

pour l'exécution de l'arrêt en cause, à adopter une délibération procédant à un nouveau classement des parcelles concernées, sans être tenue de reprendre l'ensemble de la procédure prévue par les articles L. 153-11 à L. 153-19 du Code de l'urbanisme ;

4. Considérant qu'il y a lieu, dès lors, ***d'ordonner à la commune de Levesville-La-Chenard d'approuver les dispositions de son plan local d'urbanisme comportant un nouveau classement en une zone autre qu'une zone A des parcelles cadastrées n° 556 et n° 557 dans un délai de trois mois à compter de la notification du présent arrêt*** *; qu'il y lieu, dans les circonstances de l'espèce, de prononcer contre la commune de Levesville-la-Chenard, à défaut pour elle de justifier de l'exécution du présent arrêt dans ce délai, une astreinte de 50 euros par jour jusqu'à la date à laquelle cet arrêt aura reçu exécution (...) ».****(CAA Nantes, 9 janvier 2017, Commune de LEVESVILLE-LA-CHENARD, req. n°16NT02103)***

Au vu de ce qui précède, la Commune de l'Ile d'Yeu n'a donc pas à mettre en œuvre une procédure de révision de son PLU pour prendre en compte les erreurs mises en exergue ci-avant et peut procéder par simple délibération rectificative.

Ainsi, afin de tenir compte des jugements du Tribunal administratif de Nantes du 10 janvier 2017, et conformément à la jurisprudence précitée, il vous est proposé de modifier les 2 premiers cas comme suit :

- Cas N°1 :
    - Déclassement de la parcelle initialement en Nr et reclassement en zone N :

Envoyé en préfecture le 24/03/2017
Reçu en préfecture le 24/03/2017
Affiché le
ID : 085-218501138-20170321-DELNN170342-DE

- Cas N°2 :

  - Déclassement de la parcelle initialement en A et reclassement en zone UHa :

- Cas N°3 :

Concernant le 3ème cas, le jugement du 10 janvier 2014 du Tribunal administratif de Nantes impose uniquement de reprendre la rédaction des « *articles UA 6.3, UA 6.5, UA 7.1.2, UA 7.3, UB 6.4, UB 7.1.2, UB 7.3, UC 6.4, UC 7.1.2, UC 7.3, UH 6.4, UH 7.1.3, UH 7.2, UP 7.1.2, 1UAa 6.3, 1AUa 6.5, 1AUa 7.1.2, 1AUa 7.3, 1AUb 6.4, 1AUb 7.1.2, 1AUb 7.2, 1AUc 6.4, 1AUc 7.2 et 1AUc 7.1.3* » en ce qu'ils s'appliquent aux bâtiments commerciaux, artisanaux ou d'hôtellerie.

  - Prise en compte du jugement du 10 janvier 2017 du Tribunal administratif de Nantes dans la rédaction du Règlement du Plan local d'Urbanisme (uniquement de la pièce N°4 – Règlement écrit).

Vu le jugement du Tribunal Administratif de Nantes du 10 janvier 2017,

Considérant le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 février 2014 et modifié le 25 octobre 2016,

Considérant l'arrêt de la Cour administrative d'appel de Nantes du 9 janvier 2017 : « *Commune de LEVESVILLE-LA-CHENARD* » (requête N° 16NT02103) ;

Considérant les modifications apportées ;

Considérant que ces modifications sont le résultat de l'application des dispositions de l'article L.153-7 du Code de l'urbanisme, de la jurisprudence de la CAA de Nantes du 9 janvier 2017 et du jugement du TA de

Envoyé en préfecture le 24/03/2017
Reçu en préfecture le 24/03/2017
Affiché le
ID : 085-218501138-20170321-DELNN170342-DE

Nantes du 10 janvier 2017 qui imposent que de telles modifications résultent d'une simple délibération corrigeant les dispositions sanctionnées par les jugements du 10 janvier 2017 ;

Considérant que les modifications en cause n'altèrent pas l'économie générale du Plan local d'Urbanisme, dès lors qu'elles portent sur trois parcelles de superficie restreinte et n'infléchissent pas le parti d'urbanisme retenu ;

Considérant que le Tribunal administratif de Nantes, dans son jugement du 10 janvier 2017, a enjoint à la Commune de l'Ile d'Yeu de prendre une délibération dans un délai de 3 mois à compter de la notification du jugement du 10 janvier 2017.

Après avoir entendu l'exposé,

Sur proposition du rapporteur et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, à l'unanimité :

- **PROCEDE** aux modifications suivantes du PLU (pièce N°5) :
  - Cas N°1 : Déclassement de la parcelle initialement en Nr et reclassement en zone N :

Envoyé en préfecture le 24/03/2017
Reçu en préfecture le 24/03/2017
Affiché le
ID : 085-218501138-20170321-DELNN170342-DE

○ Cas N°2 : Déclassement de la parcelle initialement en A et reclassement en zone UHa :

- **LANCE** la procédure de modification afin de mettre aux normes la pièce N°4 (règlement écrit) du PLU (cas N°3) ;
- **AUTORISE** monsieur le Maire à signer toutes pièces nécessaires à l'exécution de cette délibération.

Cette délibération fera l'objet des dispositions légales de publicité et d'affichage.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus
Pour extrait conforme

MAIRIE DE L'ILE D'YEU
85 (Vendée)

Le Maire,

Bruno NOURY

L'Ile d'Yeu
Mairie

Envoyé en préfecture le 26/10/2016
Reçu en préfecture le 26/10/2016
Affiché le
ID : 085-218501138-20161025-DELNN1610199-DE

DEL/NN/16/10/199

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL 25 OCTOBRE 2016

Date Convocation **18/10/2016** **Date d'Affichage** **18/10/2016** **Nombre de Conseillers** - en exercice 27 - présents 16 - procurations 08 - absents 03	Le Vingt Cinq Octobre Deux Mille Seize à Vingt Heures Trente, le Conseil Municipal de la Commune de l'Ile d'Yeu, dûment convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la Présidence de Monsieur Bruno NOURY, Maire **PRESENTS :** Bruno NOURY, Michel CHARUAU, Guy BEZILLE, Pierre MECHIN, Anne Claude CABILIC, Patrice BERNARD, Henri ARQUILLIERE, Michel BRUNEAU, Alice MARTIN, Brigitte JARNY, Louis DUPONT, Sandrine TARAUD, Carole CHARUAU, Isabelle CADOU, Sébastien CHAUVET et Yannick CHARUAU **PROCURATIONS :** Sylvie GROC, Mireille BOUTET, Judith LE RALLE, Emmanuel MAILLARD, Claudie BILLE, Stéphane GILOT, François Xavier DUBOIS et Fabien RICOLLEAU qui ont donné respectivement procuration à Bruno NOURY, Michel CHARUAU, Sandrine TARAUD, Michel BRUNEAU, Patrice BERNARD, Guy BEZILLE, Sébastien CHAUVET et Yannick CHARUAU **ABSENT** : Jean-François LEGEAY, Ludovic ORSONNEAU et Isabelle VIAUD **SECRETAIRE :** Isabelle CADOU

199-APPROBATION DE LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Rapporteur : Pierre MECHIN

La Commune en juillet 2015 avait décidé de s'engager dans une modification de son Plan Local d'Urbanisme approuvé en février 2014.

Cette modification avait avant tout pour vocation, de rectifier et préciser certaines dispositions réglementaires, notamment :

- Simplification, ajustements de certaines règles du règlement écrit,
- modifications mineures des Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), notamment sur les exigences relatives aux dimensionnements des accès,
- prise en compte de certaines erreurs matérielles,
- suppression/levée partielle de certains emplacements réservés.

Cette procédure a donc fait l'objet :

- d'une consultation auprès de toutes les personnes publiques associées,
- et d'une enquête publique qui s'est tenue du 19 août 2016 au 20 septembre 2016.

Vu l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012, entrée en vigueur le 1er janvier 2013, portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, modification et de révision des documents d'urbanisme ;

Vu le décret n°2012 du 29 février 2012 ;

Vu le code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.110, L.121-1, L.123-13, L.123-13-1, L.123-13-2 et L.123-13-3 ;

Envoyé en préfecture le 26/10/2016
Reçu en préfecture le 26/10/2016
Affiché le
ID : 085-218501138-20161025-DELNN1610199-DE

Vu le PLU en vigueur approuvé par Délibération du conseil Municipal du 20 février 2014 ;

Vu l'arrêté du Maire prescrivant la modification n°1 du PLU de l'ile d'Yeu du 15 juillet 2015 ;

Vu les conclusions du commissaire enquêteur dans son rapport en date du 8 octobre 2016 ;

Considérant que le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, a été notifié aux Personnes Publiques Associées ;

Considérant que la procédure de modification n°1 du PLU de l'Ile d'Yeu a été menée à bien, qu'elle a fait l'objet d'une notification et d'un examen conjoint des Personnes Publiques Associées et d'une enquête publique qui s'est déroulée entre le 19 août et le 20 septembre 2016 ;

Considérant les observations mineures formulées par les Personnes Publiques Associées ou lors de l'enquête publique ;

Considérant que le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable dans son rapport en date du 8 octobre 2016 ;

Considérant que le projet de modification n°1 du PLU de l'Ile d'Yeu présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé ;

Sur proposition du rapporteur et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, à l'unanimité des suffrages exprimés :

VOTANTS : 24 Abstentions : 4 : Sébastien CHAUVET, Yannick CHARUAU, François Xavier DUBOIS et Fabien RICOLLEAU **Pour** : 20

- **APPROUVE** la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de l'Île d'Yeu,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire et l'adjoint délégué à signer tous documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération,

La présente délibération sera :

- transmise à Monsieur le Préfet de Vendée,
- sera affichée en mairie durant un mois,
- fera l'objet d'une mention dans un journal conformément aux articles R.123-24 et R.123-25 du code de l'urbanisme.

La présente délibération ne sera exécutoire qu'à compter de sa réception en Préfecture et de l'accomplissement de l'ensemble des mesures de publicité, à savoir l'affichage en Mairie et l'insertion dans la presse d'un avis d'information.

Le dossier de la modification du PLU est tenu à la disposition du public à la Maire de l'Île d'Yeu aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture de Vendée.

Fait et délibéré les jours, mois
et an que dessus
Pour extrait conforme

Le Maire,

Bruno NOURY

MAIRIE DE L'ILE D'YEU
85 (Vendée)

L'ILE D'YEU

"Lumière et refuge en haute mer"

MAIRIE

SOUS-PREFECTURE
DES SABLES D'OLONNE
26 FEV. 2014
COURRIER ARRIVEE

DEL/NN/14/02/24

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DU 20 F2VRIER 2014

Date de Convocation **12/02/2014** **Date d'Affichage** **12/02/2014** **Nombre de Conseillers** - en exercice 27 - présents 22 - procurations 00 - absents 05	Le Vingt Février Deux Mille Quatorze à Vingt Heures Trente, le Conseil Municipal de la Commune de l'Ile d'Yeu, dûment convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la Présidence de Monsieur Bruno NOURY, Maire. **PRESENTS :** Bruno NOURY, Maire Moïsette DUPONT, Guy BEZILLE, Mireille BOUTET, Henri ARQUILLIERE, Sylvie GROC, Pierre MECHIN et Yannick RIVALIN, Adjoints au Maire, Marlène HACPILLE, Claudie BILLE, Pascal GUEHO, Patrice BERNARD, Judith LE RALLE Louis DUPONT, Catherine DUPONT, Fabienne COUTHOUIS, Sandrine TARAUD, Carole CHARUAU, Monique TARAUD, Bruno GIRARD, Jacques FORESTIER et Marie-Thérèse LEROY, Conseillers Municipaux, **PROCURATIONS** : Aucune procuration **ABSENTS :** Blandine HENRY, Simone BERNARD, André TARAUD, Philippe AUDEON, et Franck POIRAUD **SECRETAIRE :** Carole CHARUAU

24-DELIBERATION D'APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Rapporteur : Bruno NOURY

Voir document annexé : **PLU – Note de synthèse approbation PLU**

Vu les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

Vu, la délibération en date du 17 août 2009 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme;

Vu, le débat en date du 28 juillet 2011 au sein du Conseil Municipal sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;

Vu, la délibération en date du 16 mai 2013 tirant le bilan de la concertation ;

Vu, la délibération en date du 16 mai 2013 arrêtant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu, l'arrêté municipal en date du 28 juillet 2013 mettant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme à enquête publique ;

Vu, l'avis en date du 14 août 2013 émis par le représentant de l'État au titre de l'article L123.9 du Code de l'Urbanisme ;

Vu, l'ensemble des avis des personnes associées et consultées au cours de la procédure du P.L.U. ;

Vu, les avis favorables émis par les communes limitrophes ou EPCI limitrophes ;

Vu, le procès-verbal de la séance du 12 mars 2013 émis par le représentant de l'Etat au titre des articles L122.2, L.146-4-II et L.146-6 du Code de l'Urbanisme ;

Vu les conclusions et le rapport du Commissaire Enquêteur ;

Nos imprimés sont produits par Fabrègue imprimeur adhérent IMPRIM'VERT Mod. 540330 - 09/10 Fabrègue duo

Considérant que les remarques suivantes issues des avis des personnes associées et consultées et des résultats de l'enquête publique justifient des adaptations mineures du projet de PLU :

CONCERNANT LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES

Considérant l'avis favorable des PPA qui ont formulé leur avis.

Considérant que l'essentiel des modifications demandées dans leurs avis par les personnes publiques associées et consultées ont été prises en considération dans le plan local d'urbanisme et notamment sur leurs demandes :

- de compléments dans le rapport de présentation et le PADD ;
- de revoir certaines densités dégagées dans le projet, notamment au regard du gradient de densité, notamment sur certaines OAP ;
- de mieux préciser certaines règles dans le document écrit ;
- de modifier certaines SUP dont les périmètres ont évolué ;
- de supprimer le secteur Ns destiné au point de traitement des déchets verts, ce qui a conduit à redéfinir l'écriture règlementaire des zones UE et 1AUe (notamment la suppression de l'emprise au sol) ;
- de réduction de certaines emprises classées en secteur Ns ;
- d'affiner les nomenclatures de zonage en secteur Ns ;
- de modifier la bande des 100 mètres afin qu'elle soit homogène ;
- enfin, l'OAP des Rieux a été abandonnée à la suite de l'avis formulé par Vendée Habitat au profit d'un emplacement réservé pour le logement social.

CONCERNANT LES RESULTATS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La mobilisation des habitants durant l'enquête publique a été très importante.

Considérant les 141 personnes reçues par le commissaire enquêteur.

Considérant les 217 courriers et notes reçues par le commissaire enquêteur

Considérant les 5 interventions sur le registre de l'enquête publique.

Entendues les conclusions du commissaire enquêteur en date du 14 novembre 2013 et du 7 janvier 2014 qui émet un avis favorable.

Considérant que l'essentiel des modifications formulées dans le rapport du commissaire enquêteur ont été prises en considération dans le plan local d'urbanisme et notamment :

- certains zonages ont été affinés en fonction des éléments complémentaires apportés lors de l'enquête publique d'autant que le parcellaire et bâti n'étaient pas à jour lors de l'arrêt de projet. Ces modifications, à la marge, n'ont aucun impact dans l'économie générale du plan (exemple d'ajustement à Ker Bossy, La Gâtine, l'ouest de la Croix passant de UHa à UH en raison des densités mises à jour avec le nouveau cadastre, l'extension du secteur Nhc des Vieilles et de Caillou Blanc pour une meilleure équité, intégration de certains jardins dans le zonage de la construction principale, ...) ;
- évolution du zonage Ae pour une activité équestre n'étant pas repérée initialement ;
- évolution de l'emprise au sol des zones UC et UH afin de répondre à certaines demandes, notamment au vu de la nouvelle définition de l'emprise au sol ;
- modification de certaines limites de jardins patrimoniaux ;
- évolution de la délimitation de zones Ac au Marais Salé et la Bretinière ;

Nos imprimés sont produits par Fabrègue imprimeur adhérent IMPRIM'VERT Mod. 540330 - 09/10 Fabrègue duo

- certains boisements (EBC ou EBR), à la marge, ont été repositionnés notamment pour permettre un accès libre à certaines habitations ou dès lors qu'ils n'existaient plus au sein de propriétés privées ;
- Quelques emplacements réservés ont été annulés, voire modifiés, dès lors que d'autres solutions ont été jugées plus satisfaisantes par la commune ;
- Certains secteurs Nh ont été ajoutés avec la mise à jour du cadastre ;
- Certaines règles du PLU ont mieux été précisées dans le document écrit.

Entendu l'exposé de M. le Maire,

Sur proposition du rapporteur et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité des suffrages exprimés :

VOTANTS : 22 Abstentions : 3 : Jacques FORESTIER, Monique TARAUD et Bruno GIRARD **Pour** : **19**

- **APPROUVE** le plan local d'urbanisme de la commune de l'île d'Yeu tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Ce plan local d'urbanisme comprend :

- Un rapport de présentation ;
- Un projet d'aménagement et de développement Durables ;
- Un dossier d'orientations d'aménagement et de programmation ;
- Des règlements écrit et graphique ;
- Des annexes.

- **DIT** que le plan local d'urbanisme approuvé sera tenu à la disposition du public :
  - À la mairie de l'Île d'Yeu aux horaires d'ouverture ;
  - À la préfecture de la Vendée (la Roche sur Yon) ou en sous-préfecture de la Vendée (les Sables d'Olonne) aux horaires d'ouverture.

- **DIT** que la présente délibération fera l'objet :
  - D'un affichage, pendant un mois en mairie ;
  - D'une publication au recueil des actes administratifs ;
  - Mention en sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

- **DIT** que la présente délibération sera notifiée, avec un exemplaire du plan local d'urbanisme approuvé :
  - À monsieur le préfet de la région des Pays de la Loire ;
  - À monsieur le sous-préfet de l'arrondissement des Sables d'Olonne.

- **DIT** que la présente délibération sera exécutoire après l'accomplissement de l'ensemble des mesures de publicité, la date de prise en compte étant le délai de un mois en l'absence de SCOT, lorsque le préfet n'a pas fait application des dispositions de l'article L.123-12 du code de l'urbanisme.

SOUS-PREFECTURE DES SABLES D'OLONNE
26 FEV. 2014
COURRIER ARRIVEE

Fait et délibéré les jours, mois
et an que dessus
Pour extrait conforme

Le Maire

Le Maire,

MAIRIE D'YEU (Vendée)

Bruno NOURY

Nos imprimés sont produits par Fabrègue imprimeur adhérent IMPRIM'VERT Mod. 540330 - 09/10 Fabrègue duo

DÉPARTEMENT DE VENDÉE
commune de l'Île d'Yeu (85)

Plan Local d'Urbanisme

Note de synthèse
Préalable à la DCM d'approbation

SOUS-PREFECTURE
DES SABLES D'OLONNE
26 FEV. 2014
COURRIER ARRIVEE

Mairie de l'Île d'Yeu
11, quai de la Mairie 85350 L'Île d'Yeu
tél: 02 51 59 45 45 • fax: 02 51 58 79 60
mail: mairie@ile-yeu.fr • www.mairie-ile-yeu.fr

agence a4+a architecture & ateliers
17, rue Ramponeau 75020 Paris
tél: 01 43 49 10 11 • fax: 09 71 70 48 23
mail: contact@a4plusa.com • www.a4plusa.com

introduction

La présente note de synthèse vise à présenter aux membres du Conseil Municipal le contexte de l'élaboration du PLU ainsi que les orientations générales applicables à sa mise en oeuvre et qui ressortent de l'approbation du PLU devant faire l'objet de la délibération du 20 février 2014.

Cette note se veut synthétique et vient en complément du dossier d'approbation transmis.

0. Rappel du contexte d'élaboration du PLU

La commune disposait d'un plan d'occupation des sols approuvé le 19 juillet 2000. Suite à une annulation de celui-ci pour vice de procédure le 11 mars 2004, confirmée par un second jugement sur le fond du 29 juillet 2004, c'est le plan d'occupation des sols du 16 juillet 1986 qui est devenu opposable à l'exclusion :

- des zones N annulées par jugement du Tribunal administratif de Nantes le 22 février 1989 et qui sont depuis soumises au Règlement National d'Urbanisme (RNU) ;
- du secteur de Port-Joinville couvert par une révision partielle approuvée le 29 juin 1994 et modifiée le 15 mai 1995 ;
- du secteur du Hollandais volant ayant fait l'objet d'une procédure de révision simplifiée approuvée le 24 octobre 2005 ;
- du secteur du Grand Chemin ayant fait l'objet d'une procédure de révision simplifiée approuvée le 24 octobre 2005.

Par délibération du conseil municipal du 8 avril 2004, la commune a lancé l'élaboration de son plan local d'urbanisme. Cette révision était rendue nécessaire au regard des objectifs poursuivis par la commune en matière :

- de projets urbains, d'aménagement du territoire de la Commune,
- de préservation de l'environnement, protégeant plus efficacement les zones humides ou les secteurs boisés existants ou à créer,
- de développement économique, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général,
- de réglementation relative à l'utilisation des sols.

Le PLU sera approuvé le 18 avril 2007.

Suite aux recours contentieux exercés contre la délibération du 18 avril 2007 approuvant le Plan Local d'Urbanisme, le Tribunal Administratif de Nantes a prononcé le 8 juillet 2009 l'annulation totale du plan local d'urbanisme, notifiée à la Commune le 13 juillet 2009.

Par conséquent, un nouveau Plan Local d'Urbanisme pour l'ensemble du territoire communal devait être élaboré.

Par délibération en date du 17 Août 2009, il a été décidé de confier une mission d'assistance à un Cabinet d'urbanisme spécialisé dans l'élaboration d'un nouveau Plan Local d'Urbanisme.

Cette délibération a fixé les objectifs suivants :

- organiser des projets d'aménagement cohérents du territoire de la Commune, prenant notamment en compte les dispositions de la Loi Littoral,
- préservation de l'environnement,
- défense plus efficace des zones humides ou des secteurs boisés existants ou à créer,
- Mettre en oeuvre une politique de logement (projet d'accession à la propriété, de location sociale, ...)
- développement économique et social dans l'intérêt général,
- réglementation relative à l'utilisation des sols.

Version PLU approuvé - 20 février 2014

0. Rappel du contexte d'élaboration du PLU

Une première procédure a **été lancée par une publicité envoyée le 15 septembre 2009 dans le Bulletin Officiel des Annonces de Marchés Publics, et dans le Moniteur et mis en ligne sur le site le même jour. Considérant que la seule offre reçue et** analysée a été jugée inappropriée, le marché a été déclaré infructueux et relancé par délibération en date du 12 novembre 2009.

La procédure a été relancée par une publicité envoyée le 16 novembre 2009, parue dans le Bulletin Officiel des Annonces de Marchés Publics, et dans le Moniteur et mis en ligne sur le site le même jour.

Par délibération du conseil municipal du 2 mars 2010, le bureau d'études a été retenu, lançant la procédure d'élaboration du PLU de la commune.

Les objectifs initiaux ont constitué un premier cadrage du projet qui s'est aussi étoffé pendant la procédure en intégrant des enjeux et besoins identifiés au cours du diagnostic de territoire, les objectifs et orientations des différentes politiques sectorielles et des grands projets développés sur le territoire communal ou communautaire.

Enfin, des changements profonds ont été apportés aux PLU par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite « Grenelle II »). Ainsi, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le PLU de l'Île d'Yeu entre en compatibilité avec les exigences du Grenelle II.

Version PLU approuvée – 20 février 2014

1. La concertation dans le cadre de la procédure

La commune s'est engagée activement dans la concertation relative à l'élaboration du PLU et prévue à l'article L.300-2 du code de l'urbanisme.

Les temps de concertation

Trois réunions publiques ont été organisées :

- Le 6 juillet 2011, réunion au cours de laquelle les éléments de diagnostic, d'enjeux et du PADD ont été présentés ;
- Les 24 août 2012 et 9 novembre 2012 ont été présentés l'avancement du PLU quant au zonage et règlement.

Deux réunions avec les services Personnes Publiques Associées ont été organisées les 4 juillet 2011 (présentation des éléments d'enjeux, de diagnostic territorial et du PADD) et 6 novembre 2012 (présentation des éléments du zonage et du règlement) permettant d'appréhender la position des différents services quant à leurs thématiques respectives.

Deux campagnes de visite terrain avec les services de l'État ont également été effectuées afin de confronter les principes de zonage à la réalité concrète du terrain insulaire.

Parallèlement, la commune a mis en place des réunions de travail avec les services de la DDTM de Challans. Selon la même logique, elle a organisé des réunions avec l'Association Yeu Demain, le Collectif agricole et, enfin, les professionnels du bâtiment (architectes, entreprises du BTP, artisans,...) afin de mieux coller aux attentes des « acteurs » du territoire.

Enfin, préalablement à l'arrêt de projet, les éléments de zonage ont été présentés à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites le 12 mars 2013, commission qui a validé le dossier.

De ces différents points de concertation, plusieurs ajustements du PLU ont été opérés, toujours dans une logique de compatibilité avec les prescriptions réglementaires du code de l'urbanisme et de la Loi Littoral.

Les moyens mis en œuvre

Plusieurs supports de concertation ont été mis en place par la commune :

- Articles dans le bulletin municipal ;
- Affichage de contenus sur le site internet de la commune ;
- Affichage d'une exposition permanente ;
- Mise à diposition d'un registre de concertation consultable en mairie

Les remarques émanant des PPA et de l'enquête publique

Le 14 août 2013, le représentant de l'État à transmis son avis favorable conformément à l'article L.123-9 du code de l'urbanisme.
Néanmoins certains ajustements ont été demandés et notamment :

- des compléments dans le rapport de présentation et le PADD ;
- de revoir certaines densités dégagées dans le projet, notamment au regard du gradient de densité, notamment sur certaines OAP ;
- de mieux préciser certaines règles dans le document écrit ;
- de modifier certaines SUP dont les périmètres ont évolué ;
- de supprimer le secteur Ns destiné au point de traitement des déchets verts, ce qui a

1. La concertation dans le cadre de la procédure

conduit à redéfinir l'écriture règlementaire des zones UE et 1AUe (notamment la suppression de l'emprise au sol) ;
- de réduction de certaines emprises classées en secteur Ns ;
- d'affiner les nomenclatures de zonage en secteur Ns ;
- de modifier la bande des 100 mètres afin qu'elle soit homogène ;
- l'OAP des Rieux a été abandonnée à la suite de l'avis formulé par Vendée Habitat au profit d'un emplacement réservé pour le logement social.

Les 14 novembre 2013 et 7 janvier 2014, le commissaire enquêteur a transmis son avis favorable assorti de quelques remarques «mineures» ne remettant pas en question la philosophie du projet.

La mobilisation des habitants durant l'enquête publique a été très importante :
- 141 personnes reçues par le commissaire enquêteur.
- les 217 courriers et notes reçues par le commissaire enquêteur
- les 5 interventions sur le registre de l'enquête publique.

L'essentiel des modifications formulées dans le rapport du commissaire enquêteur ont été prises en considération dans le plan local d'urbanisme et notamment :
- certains zonages ont été affinés en fonction des éléments complémentaires apportés lors de l'enquête publique d'autant que le parcellaire et bâti n'étaient pas à jour lors de l'arrêt de projet. Ces modifications, à la marge, n'ont aucun impact dans l'économie générale du plan (exemple d'ajustement à Ker Bossy, La Gatine, l'ouest de la Croix passant de UHa à UH en raison des densités mises à jour avec le nouveau cadastre, l'extension du secteur Nhc des Vieilles et de Caillou Blanc pour une meilleure équité, intégration de certains jardins dans le zonage de la construction principale, ...) ;
- évolution du zonage Ae pour une activité équestre n'étant pas repérée initialement ;
- évolution de l'emprise au sol des zones UC et UH afin de répondre à certaines demandes, notamment au vu de la nouvelle définition de l'emprise au sol ;
- modification de certaines limites de jardins patrimoniaux ;
- évolution de la délimitation d'une zone Ac au Marais Salé ;
- certains boisements (EBC ou EBR), à la marge, ont été repositionnés notamment pour permettre un accès libre à certaines habitations ou dès lors qu'ils n'existaient plus au sein de propriétés privées ;
- Quelques emplacements réservés ont été annulés, voire modifiés, dès lors que d'autres solutions ont été jugées plus satisfaisantes par la commune ;
- Certains secteurs Nh ont été ajoutés avec la mise à jour du cadastre ;
- Certaines règles du PLU ont mieux été précisées dans le document écrit.

2. Synthèse du diagnostic

Le diagnostic territorial a mis en évidence les 8 enjeux suivants :

1 - **tendre vers une urbanisation équilibrée pour :**
- limiter la consommation excessive de l'espace insulaire ;
- limiter les coûts d'équipement et de fonctionnement induits;
- répondre aux problèmes d'assainissement et d'alimentation en eau potable ;
- réduire le mitage des paysages et donc de la dilution de l'identité islaise ;

2 - **requalifier et renouveler le tissu urbain pour :**
- donner à l'île d'Yeu la capacité de répondre à la demande de logements ;
- renforcer la mixité urbaine et sociale ;
- redonner une qualité de vie à certains secteurs dévitalisés ;
- limiter l'étalement pré-urbain et retrouver une qualité architecturale et paysagère ;

3 - **appuyer le développement des activités économiques existantes pour :**
- maintenir la dynamique commerciale et touristiques des pôles centraux de l'île ;
- soutenir les secteurs économiques de l'agriculture et de la pêche ;
- favoriser les services à la personne ;
- organiser le développement des zones d'activités économiques ;

4 - **assurer l'extension et l'accueil de nouvelles activités économiques pour :**
- répondre aux problèmes de l'emploi ;
- assurer l'équilibre des fonctionnalités emploi/habitat à l'échelle communale ;
- développer l'attractivité économique en favorisant notamment de nouvelles filières économiques ;

5 - **adopter une politique d'exemplarité et d'expérimentation pour préserver l'environnement en :**
- favorisant les constructions privilégiant la performance de haute qualité environnementale ;
- assurant la promotion des énergies propres et renouvelables ;
- mettant en oeuvre un nouveau mode de déplacement éco-responsable et respectueux du cadre environnemental ;

6 - **protéger l'agriculture, l'environnement, les paysages et le patrimoine pour :**
- préserver la biodiversité ;
- préserver les paysages littoraux ;
- protéger la ressource en eau ;
- sauvegarder et valoriser le patrimoine agricole, naturel, paysager et urbain («l'identité islaise») ;

7 - **assurer le développement d'une mobilité multimodale et respectueuse de l'environnement pour :**
- mieux desservir les zones d'urbanisation ;
- adapter les capacités de stationnement selon les secteurs d'enjeux ;
- atténuer l'impact des coupures urbaines et les dysfonctionnements de certains secteurs ;
- améliorer la sécurité, traiter les espaces et voies publiques en entrées de villages et hameaux ;
- développer les modes de circulations douces ;
- repenser la propriété et l'utilisation du véhicule ;
- repenser la mobilité sous forme collective ;

8 - **développer une politique touristique globale pour :**
- répondre à l'insuffisance des structures d'hébergement touristiques ;
- assurer une diversification des activités touristiques et culturelles ;
- favoriser la diversification économique et l'emploi ;
- poursuivre la politique du maillage des circulations douces (sécurisation, aménagements, ...)

Version PLU approuvé - 20 février 2014

3. Les éléments fondateurs du projet de l'Île d'Yeu

Les éléments de diagnostic, les prévisions de développement et le projet politique de la commune ont conduit à appuyer le Projet d'Aménagement et de Développement Durables sur la base des éléments suivants :

Au regard de la dynamique démographique :

Compte tenu des estimations en matière de croissance démographique, la commune souhaite faciliter l'accueil de nouveaux arrivants, et notamment une population de jeunes ménages et ce, dans un objectif de confortement de développement du dynamisme démographique nécessaire au maintien de la vie sociale et économique.

Elles doivent permettre également d'apporter une réponse pour les phénomènes de décohabitation.

Le choix de la commune est de satisfaire à une évolution démographique lui permettant de dépasser les 5 000 habitants permanents.

Au regard de la dynamique économique :

- Il est nécessaire d'assurer le maintien et le développement des activités commerciales, artisanales ou industrielles. Il s'agit de prendre en compte les évolutions socio-économiques résultant de la mutation du territoire en cours, mais aussi les demandes exprimées en termes de foncier nécessaire au développement de ces activités.
- L'activité agricole doit être préservée autant que possible dans la mesure où elle constitue non seulement une part non négligeable de l'activité de l'Île d'Yeu, mais aussi le gestionnaire d'une grande partie du territoire en valorisant les espaces naturels. Enfin, elle est également l'expression d'un patrimoine et d'une identité culturelle forte, sans pour autant omettre le fait qu'elle permet d'asseoir «le principe d'autosuffisance et de limitation du phénomène de dépendance continentale».

Au regard de la protection de l'environnement :

Il convient de délimiter «des zones d'expansion urbaine», la production de terrains aménagés restant l'un des principaux moyens susceptibles d'être mobilisés pour accueillir une population nouvelle et permettre le développement du territoire. Bien évidemment ce développement urbain doit tenir compte des objectifs et enjeux suivants :

- Délimiter les zones d'urbanisation dans les secteurs où les incidences en matière d'environnement sont les moindres ;
- Privilégier les parties du territoire déjà impactées par l'anthropisation urbaine.

Au regard de la consommation foncière :

Il est nécessaire de tenir compte des conditions actuelles de l'urbanisation et déterminer la superficie des zones constructibles nécessaires pour atteindre les objectifs de développement. Les principaux éléments à prendre en compte sont les suivants :

- la densité variable des différents types d'opérations possibles. Sont privilégiés des opérations de constructions mixtes (dont les densités sont variables et définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation conformément à l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme) pour les secteurs d'urbanisation court et moyen termes et sur la base de 20 logements par hectare pour les zones à urbaniser émanant de périmètre ZAC et des zones

3. Les éléments fondateurs du projet de l'Île d'Yeu

d'urbanisation à long terme (2AU).

- En 2011, les réserves foncières en zones urbaines représentaient environ 17 hectares. En outre, on constate que ces terrains, ont pour l'essentiel, fait l'objet d'aucun projet ce qui conduit à souligner que la rétention foncière est importante. Celle-ci a été estimée de façon raisonnable à 30%.

Ces éléments conduisent la commune à prévoir une superficie urbanisable à vocation d'habitat d'environ 39,3 hectares (16,5 hectares de zones 1AU et 22,8 hectares de zones 2AU) pour répondre aux besoins identifiés en matière de logements, intégrant les périmètres de Zone d'Aménagement Concerté multi-sites.

Au regard des besoins en équipements de la commune :

- **Mettre à profit le développement urbain pour mieux organiser les déplacements et notamment à l'échelle de Port-Joinville ;**
- **Anticiper les besoins en équipements et espaces publics, dans le but d'une utilisation rationnelle des sols et d'une gestion économe.**

Ainsi, la commune a engagé son développement **au travers de 5 orientations fondamentales d'aménagement.**

	AXE 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
	Maintenir la production de logements pour satisfaire les besoins en matière d'habitat
	Adapter l'offre de logements à l'évolution de la démographie et des modes de vie
	Assurer la mixité sociale dans les nouveaux programmes
2.	Renforcer les centres urbains existants pour offrir aux habitants un territoire à la fois attractif et économe en ressources
	Favoriser la création de nouvelles formes urbaines offrant une plus grande compacité des programmes
	Conforter tous les espaces urbaines existants en créant des zones d'extension urbains proportionnées
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
	Améliorer l'accessibilité, l'interconnexion et l'intermodalité
	Permettre un renforcement urbain en adéquation avec les différents modes de déplacements
	Renforcer la mixité fonctionnelle dans les centres
5.	Œuvrer pour la réduction des risques naturels
6.	Encourager le dynamisme associatif et l'offre culturelle
	Programmer des équipements à dimension polyvalente
	Favoriser les échanges culturels et sportifs
7.	Moderniser et adapter les équipements publics
8.	Développer les mesures pour le maintien à domicile des populations fragiles

Version PLU approuvé - 20 février 2014

3. Les éléments fondateurs du projet de l'Île d'Yeu

	AXE 2 **AMÉLIORER LA QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT ET DU CADRE DE VIE**
1.	Préserver, protéger et valoriser les milieux naturels
	Préserver les espaces remarquables littoraux dans le respect des principes édictés par la Loi Littoral
	Prendre en compte les zonages de protection de l'environnement établis aux niveaux national, communautaire et international et ceux établis localement
	Respecter les principes édictés par la Loi sur l'Eau
2.	Encourager la restauration et la reconstitution des espaces naturels pour une meilleure relation entre les espaces urbanisés et le milieu naturel
	Préserver et créer des secteurs dits de «poumon-vert»
	Identifier et valoriser les espaces boisés qu'ils fassent l'objet d'un classement ou d'un inventaire
	Préserver la biodiversité en renforçant la présence de la nature et des milieux écologiques grâce à la création d'une trame verte et bleue
	Valoriser la diversité des paysages urbains et naturels qu'offre le territoire
	Poursuivre les efforts pour la réhabilitation d'anciens sites techniques et industriels
	Engager la réhabilitation des zones naturelles dégradées
3.	Favoriser l'attractivité du territoire au travers la qualité urbaine, paysagère et architecturale
	Promouvoir la liberté et la qualité architecturales
	Assurer la qualité urbaine
	Traiter et requalifier les coupures urbaines
	Favoriser les constructions répondant aux critères de la haute qualité environnementale et de performance énergétique

	AXE 3 **DÉVELOPPER LA MULTIMODALITÉ ET ENGAGER DE NOUVELLES MOBILITÉS RESPECTUEUSES DU CADRE NATUREL, MAIS AUSSI VECTEUR DE DÉCOUVERTE DU TERRITOIRE**
	Mettre en oeuvre une offre complémentaire et éco-responsable de déplacement
	Développer et organiser le maillage de sentiers doux
	Développer des itinéraires thématiques de découverte du patrimoine et du savoir-faire local
	Encadrer l'occupation et la circulation des différents modes de déplacement sur les sites à forts enjeux écologiques et environnementaux - canaliser les flux
	Assurer une bonne gestion des différents modes de déplacement
	Poursuivre les efforts en matière de déplacement collectif

	AXE 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...**
	... au travers de l'énergie solaire
	... au travers la ressource éolienne
	... au travers la ressource énergétique de la mer
	... au travers la biomasse terrestre
2.	**Économiser et rationaliser les ressources naturelles du territoire**
	Organiser la filière bois énergie
	Économiser la ressource en eau
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**

Version PLU approuvé - 20 février 2014

3. Les éléments fondateurs du projet de l'Île d'Yeu

	AXE 5 ACCOMPAGNER ET ACCENTUER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ISLAIS
1.	Créer les conditions d'un renforcement des activités portuaires, logistiques, industrielles et de loisirs
	Optimiser les ressources foncières du port
	Prioriser les aménagements permettant efficacité et harmonie des usages
2.	Considérer l'amélioration de la qualité environnementale et paysagère ainsi que la prévention des risques technologiques comme condition d'un développement économique durable
	Mettre en oeuvre des mesures permettant d'améliorer la qualité environnementale
	Prendre en compte l'exposition aux risques technologiques
3.	Soutenir et développer les activités maritimes
	Aider le développement de la zone économique maritime
	Soutenir l'école de pêche et favoriser la diversification des méthodes et des espèces pêchées
	Aider les projets de reconversion
4.	Favoriser le maintien et le renforcement de l'offre commerciale
	Encourager une activité commerciale «permanente»
	Soutenir la création d'une image de marque «île d'Yeu»
5.	Permettre le maintien et le développement de l'activité agricole en préservant les espaces dédiés à cette activité
	Promouvoir la pluriactivité des cultures
	Les zones maraîchères : des espaces à préserver
	Pérenniser les structures bâties des exploitations agricoles
	S'engager dans la mise en place d'un zonage dit zone agricole protégée
	Promouvoir les circuits de distribution courts
6.	Développer le secteur du tourisme en adéquation avec l'environnement
	Favoriser la qualité de l'accueil et leurs normes
	Offrir des activités sportives et culturelles afin de diversifier l'offre communale de découverte de l'île (offre a-saisonnale)
	Valoriser les richesses naturelles, historiques et culturelles de l'île, en mettant en place des nouveaux parcours de découverte du territoire
	Obtenir un label et/ou une certification touristique
	Engager une réflexion concertée sur la gestion des liaisons île/continent
7.	Accompagner le développement de nouvelles filières économiques
	Anticiper les évolutions de l'emploi et développer l'offre de formation professionnelle appropriée
	Appuyer les projets couplant intérêt environnemental et production d'énergie propre
	Accompagner l'émergence de nouveaux métiers ainsi que de nouvelles filières économiques

Lors du débat du 28 juillet 2011, les Élus du conseil municipal ont validé, à l'unanimité, les orientations du PADD.

Version PLU approuvé - 20 février 2014

3. Les éléments fondateurs du projet de l'île d'Yeu

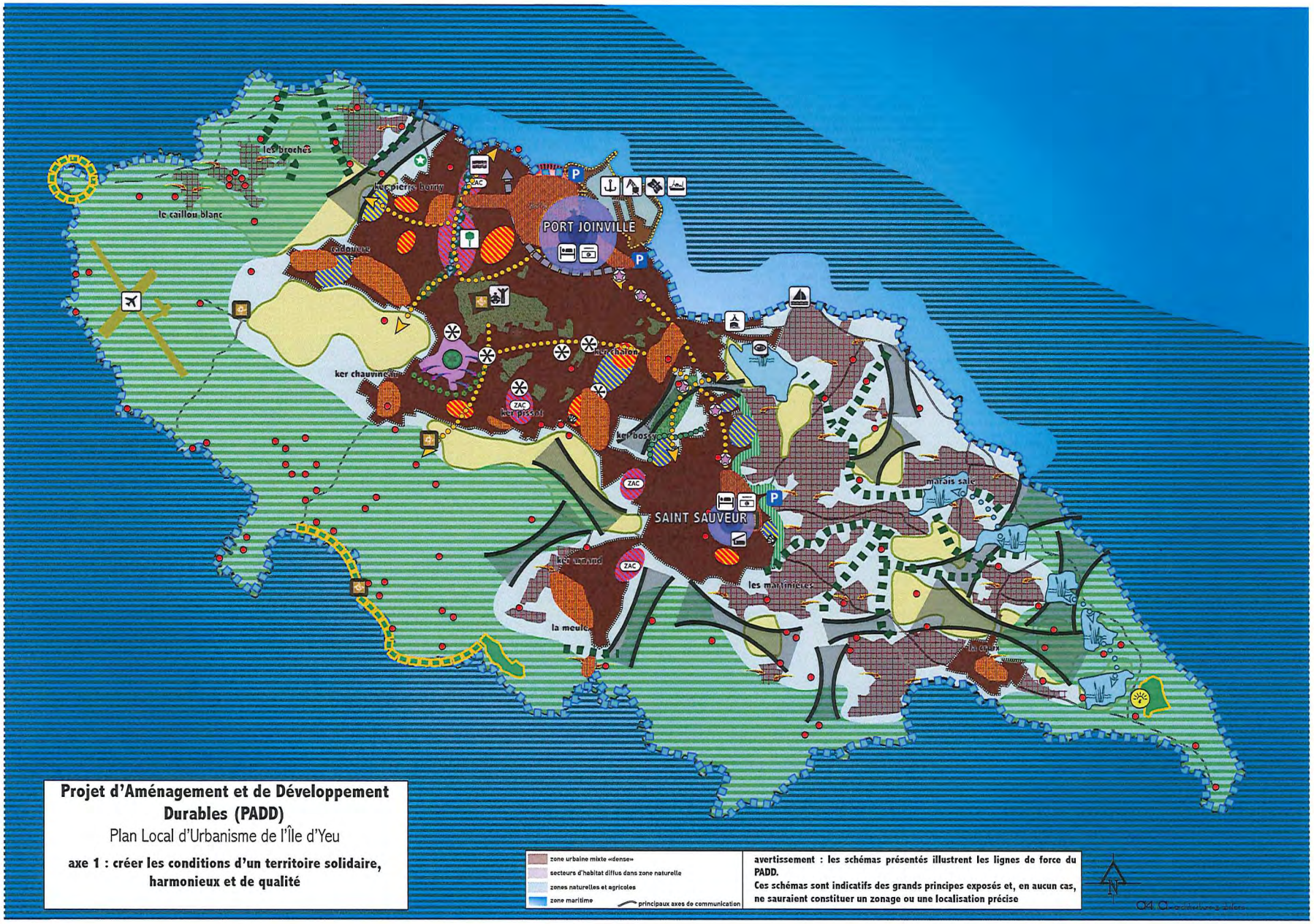
- secteur de développement urbain à l'intérieur de l'enveloppe urbaine «agglomérée» (limite de l'extension urbaine «dense»)
- secteur d'habitat diffus au sein des zones naturelles dont les capacités d'urbanisation sont contenues dans l'enveloppe existante (limitation du mitage des espaces naturels)
- secteur présentant un fort enjeu de développement et d'aménagement - zone prioritaire de renouvellement urbain (Le Quartier des Usines) faisant l'objet d'une programmation mixte
- affirmation et confortement de la centralité multifonctionnelle
- réaménagement et redynamisation du front de port en lien avec l'arrière-port
- ZAC — secteurs de développement urbain à vocation principale d'habitat opérés dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC)
- secteurs de développement urbain à vocation principale d'habitat faisant l'objet d'un projet d'ensemble ou d'orientation d'aménagement programmé (OAP)
- zones de réserves foncière en vue d'organiser le développement urbain de la commune à l'échéance du PLU
- mise en cohérence des limites de zones naturelles partiellement urbanisées : zone de transition entre l'enveloppe urbaine agglomérée et les secteurs d'habitat diffus
- limite d'extension urbaine («coupure d'urbanisation»)
- amélioration et/ou création de structures d'accueil pour personnes âgées et/ou fragiles
- projet d'équipement culturel et de services publics (La Spay)
- secteurs à urbaniser nécessitant une démarche paysagère particulière

- périmètre maritimes d'intérêt environnemental de premier ordre (NATURA 2000 maritime)
- périmètre terrestre d'intérêt environnemental de premier ordre (NATURA 2000, site classé, espaces remarquables,...)
- secteurs de marais et de zones humides à protéger et à valoriser
- développement de la trame bleue (mise en réseaux des milieux humides et des réseaux hydrographiques : le cours du moulin, ...)
- développement de la trame verte (coupure d'urbanisation)
- secteurs dits de «poumon-vert» permettant une aération du tissu urbanisé
- secteurs anciens dont les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères doivent être préservées et valorisées
- secteurs de réhabilitation environnementale (site et linéaire)
- secteurs de «jardins urbains» à conserver et valoriser
- éléments remarquables du patrimoine faisant l'objet d'une démarche de valorisation
- éléments du petit patrimoine à préserver et valoriser, servant de support au développement des itinéraires de découverte (itinéraire des moulins,...)
- sites archéologiques connus

- créer et allonger les continuités cyclables et pédestres
- projet de contournement de Port-Joinville
- P — aires de parking-relais principaux
- secteurs de points noirs faisant l'objet d'aménagements spécifiques (sécurisation et traitement paysager)
- projet de servitude de passage des piétons sur le littoral (SPPL)

- secteur d'enjeu pour le développement des infrastructures portuaires et d'accueil des activités nouvelles (améliorer et développer les 4 fonctions du Port de l'île d'Yeu)
  activités de pêche — activités logistiques — activités de plaisance — activités de transports
- maintenir et conforter les polarités économiques et commerciales
- secteurs d'enjeux pour le développement de l'activité commerciale
- secteurs d'enjeux pour le développement des activités et infrastuctures touristiques
- secteurs de développement et de protection de l'agriculture
- secteur de développement de la zone d'activités économiques de La Marèche (intégrant une démarche environnementale)
- zone de tampon paysager à aménager entre la zone d'activités et le tissu résidentel afin de réduire les nuisances de toute nature
- aménagements qualitatifs de l'aérodrome islais
- aménagements du camping
- secteur de développement des activités nautiques
- projet «Pôle Mer»
- projet d'équipement vert («arboretum»)
- projet de parc de loisirs de plein air avec aménagements adaptés au site
- projet d'infrastructure touristique à dimension sociale («La Missionnaire»)
- projet de zone d'activités artisanales et commerciales
- projet de zones de loisirs
- projet d'aménagement d'un bélvédère - observatoire du marais de la Guerche
- projet d'implantation de la plate-forme de compostage de déchets verts et de traitement des gravats (avec des mesures de limitation de nuisances de toute nature)
- projet d'implantation de panneaux photovoltaïques en lien avec la réhabilitation du site

Version PLU approuvé - 30 février 2014



Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Plan Local d'Urbanisme de l'Île d'Yeu

axe 1 : créer les conditions d'un territoire solidaire, harmonieux et de qualité

zone urbaine mixte «dense»
secteurs d'habitat diffus dans zone naturelle
zones naturelles et agricoles
zone maritime
principaux axes de communication

avertissement : les schémas présentés illustrent les lignes de force du PADD.
Ces schémas sont indicatifs des grands principes exposés et, en aucun cas, ne sauraient constituer un zonage ou une localisation précise

Version PLU approuvé - 20 février 2014

4. Synthèse du zonage et du règlement

Outre le respect des principes dictés par les normes supracommunales, et principalement la Loi Littoral, le zonage et le règlement du PLU ont veillé à organiser un zonage – *et de facto, des règles de constructibilité* – suivant un gradient décroissant depuis les centres urbanisés, que ce soit l'agglomération de Port-Joinville ou les différents villages composant le paysage urbain de l'Île d'Yeu, jusqu'aux zones naturelles.

Expression du projet, le plan de zonage a identifié les zones suivantes :

I. Les zones urbaines

La zone UA

La zone UA correspond au tissu urbain central de Port-Joinville. On y retrouve un tissu urbain mixte où coexistent les activités, les commerces, les services et l'habitat. Elle est donc marquée par une assez forte densité et des fonctions de centralité affirmées.

Le règlement de la zone UA vise à respecter la forme urbaine existante, à savoir une implantation dense et continue le long des voies et la typologie architecturale des bâtiments.

Deux secteurs spécifiques sont également identifiés :

- **le secteur UAa** qui correspond au front de port et pour lequel des règles de hauteur et de coefficient d'emprise au sol spécifiques ont été mises en place ;
- **le secteur UAb** qui correspond aux séquences de voies principales pour lesquelles des règles de hauteur et de coefficient d'emprise au sol spécifiques ont été mises en place.

On distingue aussi un périmètre indicé « 1 », repéré au document graphique, à l'intérieur duquel des règles de hauteur différenciées et de COS sont prescrites.

Principales règles cadrant la densité bâtie

	UA	UAa	UAb
Article 5 *Superficie minimale des terrains*	Non réglementé		
Article 9 *Emprise au sol*	Non réglementé		
Article 10 *Hauteur*	5,10 m égout du toit 3,70 m acrotère 3,20 m égout du toit (plain-pied) Indice 1 8,60 m égout de toiture 6,00 m acrotère	10,40 m égout du toit 8,90 m acrotère *+ règles particulières d'épannelage*	6,40 m égout du toit 5,00 m acrotère
Article 13 *Obligations de planter*	10% minimum de surface végétalisée		
Article 14 *Coefficient d'occupation des sols*	0,9 pour habitat 1,5 pour indice 1	Non réglementé	1,5
	Non réglementé pour commerces, activités artisanales et hébergement hôtelier		

Version PLU approuvé – 20 février 2014

4. Synthèse du zonage et du règlement

La zone UB

La zone UB correspond aux secteurs d'extension de l'agglomération de Port-Joinville et des villages. Elle correspond à une zone d'habitation semi-continue destinée à recevoir principalement des habitations collectives ou individuelles ainsi que des activités commerciales, des équipements et services publics.

On distingue aussi un périmètre indicé « 2 », repéré au document graphique, à l'intérieur duquel des règles de hauteur différenciées sont prescrites.

Principales règles cadrant la densité bâtie

	UB
Article 5 *Superficie minimale des terrains*	Non réglementé
Article 9 *Emprise au sol*	70% maximum
Article 10 *Hauteur*	5,10 m égout du toit 3,70 m acrotère 3,20 m égout du toit (plain-pied)
	Indice 2 :
	3,20 m égout de toiture 3,00 m acrotère
Article 13 *Obligations de planter*	15% minimum de surface végétalisée
Article 14 *Coefficient d'occupation des sols*	0,5 pour habitat
	Non réglementé pour commerces, activités artisanales et hébergement hôtelier

Version PLU approuvé - 20 février 2014

4. Synthèse du zonage et du règlement

La zone UC

La zone UC correspond aux secteurs urbanisés en limite du tissu urbain aggloméré composé essentiellement d'habitations plus ou moins regroupées et dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des nouvelles constructions.
La zone UC se distingue par un secteur particulier, **le secteur UCa**, dans lequel des règles particulières de volumétrie sont apportées.

Principales règles cadrant la densité bâtie

	UC	UCa
Article 5 *Superficie minimale des terrains*	Non réglementé	
Article 9 *Emprise au sol*	50% maximum	
Article 10 *Hauteur*	5,10 m égout du toit 3,70 m acrotère 3,20 m égout du toit (plain-pied)	3,20 m égout du toit 3,00 m acrotère
Article 13 *Obligations de planter*	20% minimum de surface végétalisée	
Article 14 *Coefficient d'occupation des sols*	0,35	

La zone UE

La zone UE correspond aux secteurs urbains destinés à l'accueil de constructions à vocation d'activités économiques (industrielles, tertiaires et artisanales) localisés principalement dans la zone d'activités de la Marêche et le port de Port-Joinville.
La zone UE comporte également 2 secteurs :

- **le secteur UEp,** qui correspond plus spécifiquement au secteur d'activités liées au Port maritime et dans lequel des prescriptions réglementaires spécifiques ont été mises en place ;
- **le secteur UEm,** qui correspond au secteur de la zone encadrant la station service (dénommé Neptune).

Principales règles cadrant la densité bâtie

	UE	UEm	UEp
Article 5 *Superficie minimale des terrains*	Non réglementé		
Article 9 *Emprise au sol*	Non réglementé		
Article 10 *Hauteur*	7,00 m égout du toit 7,00 m acrotère		
Article 13 *Obligations de planter*	aménagements doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation		
Article 14 *Coefficient d'occupation des sols*	Non réglementé		

Version PLU approuvé - 20 février 2014

4. Synthèse du zonage et du règlement

La zone UH

La zone UH correspond aux zones d'urbanisation diffuse composées essentiellement d'habitations plus ou moins regroupées et dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Elle marque plus spécifiquement les limites de noyaux urbains que constituent villages et agglomération.

La zone UH comporte un secteur particulier, **le secteur UHa**, pour lesquels dans lequel des règles particulières de volumétrie sont apportées.

Principales règles cadrant la densité bâtie

	UH	UHa
Article 5 *Superficie minimale des terrains*	Non réglementé	
Article 9 *Emprise au sol*	30% maximum	25% maximum
Article 10 *Hauteur*	3,20 m égout du toit 3,00 m acrotère	
Article 13 *Obligations de planter*	30% minimum de surface végétalisée	40% minimum de surface végétalisée
Article 14 *Coefficient d'occupation des sols*	0,15	0,08

La zone UL

La zone UL correspond aux secteurs urbains destinés à l'accueil d'activités, d'aménagement et d'infrastructures liés au tourisme, aux sports et aux loisirs.
La zone UL comprend deux secteurs spécifiques à l'intérieur desquels des règles différentes peuvent être édictées :

- **le secteur ULa** qui correspond au secteur de Ker Babu ;
- **le secteur ULb** qui correspond au Camping de Saint-Etienne.

Principales règles cadrant la densité bâtie

	UL	ULa	ULb
Article 5 *Superficie minimale des terrains*	Non réglementé		
Article 9 *Emprise au sol*	60% maximum	40% maximum	60% maximum
Article 10 *Hauteur*	3,20 m égout du toit 3,00 m acrotère	3,20 m égout du toit 3,00 m acrotère	5,10 m égout du toit 3,70 m acrotère 3,20 m égout du toit (plain-pied)
Article 13 *Obligations de planter*	40% minimum de surface végétalisée	40% minimum de surface végétalisée	10% minimum de surface végétalisée
Article 14 *Coefficient d'occupation des sols*	0,30		

Version PLU approuvé - 20 février 2014

4. Synthèse du zonage et du règlement

La zone UM

La zone UM correspond aux secteurs urbains destinés à l'accueil d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif et d'activités dédiés aux activités liées directement à l'exploitation de la mer et des ressources marines.
La zone UM constitue le pôle mer de la commune.

Principales règles cadrant la densité bâtie

	UM
Article 5 *Superficie minimale des terrains*	Non réglementé
Article 9 *Emprise au sol*	Non réglementé
Article 10 *Hauteur*	7,00 m égout du toit 7,00 m acrotère
Article 13 *Obligations de planter*	aménagements doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation
Article 14 *Coefficient d'occupation des sols*	Non réglementé

La zone UP

La zone UP correspond aux secteurs de villages anciens et d'urbanisation « dense », le plus souvent édifiés en ordre continu. Elle correspond aux villages de Ker Pierre Borny, Cadouère, Ker Gigou, Ker Chauvineau, Ker Pissot, Ker Borny, Ker Chalon, Saint Sauveur, Ker Guérin, La Meule, Les Martinières, Marais Salé, Les Sapins et La Croix. Les règles mises an place visent à préserver l'ambiance des villages.

A Saint-Sauveur, la zone UP se distingue par **un secteur UPa** (rue du général Leclerc à Saint-Sauveur) à **l'intérieur duquel des règles de hauteur, de coefficient d'occupation du sol différenciées sont prescrites afin de rester dans l'harmonie** architecturale, urbaine et paysagère existante.

Principales règles cadrant la densité bâtie

	UP	UPa
Article 5 *Superficie minimale des terrains*	Non réglementé	
Article 9 *Emprise au sol*	Non réglementé	
Article 10 *Hauteur*	3,20 m égout du toit 3,00 m acrotère	6,40 m égout du toit 5,00 m acrotère
Article 13 *Obligations de planter*	10% minimum de surface végétalisée	
Article 14 *Coefficient d'occupation des sols*	0,9	1,5

Version PLU approuvé - 20 février 2014

4. Synthèse du zonage et du règlement

La zone US

La zone US correspond aux secteurs urbains destinés à l'accueil de constructions à vocation d'équipements publics et de services d'intérêt collectif.
Cette zone concerne tout particulièrement les secteurs suivants :

- la station d'épuration des Roses ;
- Le château d'eau ;
- le complexe sportif et scolaire de Port-Joinville ;
- les cimetières de Port-Joinville et de Saint-Sauveur, ...

Principales règles cadrant la densité bâtie

	US
Article 5 *Superficie minimale des terrains*	Non réglementé
Article 9 *Emprise au sol*	Non réglementé
Article 10 *Hauteur*	Non réglementé
Article 13 *Obligations de planter*	aménagements doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation
Article 14 *Coefficient d'occupation des sols*	Non réglementé

4. Synthèse du zonage et du règlement

II. Les zones à urbaniser

Le PLU distingue deux types de zones à urbaniser, les zones à urbaniser à échéance du PLU (les zones 1AU) et les zones à urbaniser programmées au-delà du PLU (les zones 2AU) et donc soumises de fait à une procédure de révision du PLU.

Les zones 1AU

Les zones 1AU correspond aux secteurs, partiellement équipés ou non équipés, destinés à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation principale d'habitat.
L'urbanisation pourra se faire par opérations d'ensemble ou opérations successives coordonnées et intégrées dans un schéma d'organisation respectant les **orientations d'aménagement et de programmation** (OAP) existantes dans le dossier de Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme.
Les orientations d'aménagement et de programmation assurent la cohérence du projet d'aménagement par rapport à l'urbanisation existante (tissu urbain, équipements, schéma viaire, ...), à l'intégration dans le site ainsi qu'au respect de l'environnement. Elles font l'objet d'une pièce spécifique dans le PLU (pièce n°3).

Le PLU identifie 4 types zones à urbaniser : 3 zones à vocation principale d'habitat (1AUa, b et c) et 1 zone à vocation d'activités économiques (1AUe).

Principales règles cadrant la densité bâtie

	1AUa	1AUb	1AUc	1AUe
Article 5 *Superficie minimale des terrains*	Non réglementé			
Article 9 *Emprise au sol*	Non réglementé	70% maximum	50% maximum	80% maximum
Article 10 *Hauteur*	5,10 m égout du toit 3,00 m acrotère	5,10 m égout du toit 3,00 m acrotère	3,20 m égout du toit 3,00 m acrotère	7,00 m égout du toit 7,00 m acrotère
Article 13 *Obligations de planter*	10% minimum de surface végétalisée	15% minimum de surface végétalisée	20% minimum de surface végétalisée	aménagements doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation
Article 14 *Coefficient d'occupation des sols*	0,9	0,5	0,35	Non réglementé

D'un point de vue écriture réglementaire les zones 1AU trouvent une traduction logique dans les périmètres urbains dans lesquels elles s'insèrent : ainsi, la zone 1AUb celle de la zone UB, la zone 1AUc celle de la zone UC et, enfin, la zone 1AUe celle de la zone UE.
La zone 1AUa fait l'objet d'un emplacement réservé pour la création de logement social.

Les zones 2AU

Les zones 2AU correspondent aux secteurs, partiellement équipés ou non équipés, destinés à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation principale d'habitat.
Ces zones sont réservées pour l'urbanisation future de l'agglomération sous la forme de plans d'aménagement d'ensemble (secteurs de la coulée verte, de La Meule et de Ker Bossy), notamment dans

Version PLU approuvé - 20 février 2014

4. Synthèse du zonage et du règlement

le cadre de procédures de zones d'aménagement concerté (ZAC), la cohérence de l'aménagement étant recherchée à l'échelle de la commune. Ainsi, les secteurs concernés sont destinés à être ouverts à l'urbanisation sur le long terme puisque leur ouverture est subordonnée à une révision du Plan Local d'Urbanisme qui précisera le cadre réglementaire de la zone.

Le PLU identifie 3 types de zones à urbaniser long terme : 2AU à vocation principale d'habitat, 2AUe à vocation d'activités économiques (prolongement de la zone d'activités de la Marêche et 2AUl destinée aux activités de loisirs, touristiques et de plein air.

Principales règles cadrant la densité bâtie

	2AU	2AUe	2AUL
Article 5 *Superficie minimale des terrains*	Non réglementé		
Article 9 *Emprise au sol*	Non réglementé		
Article 10 *Hauteur*	Non réglementé		
Article 13 *Obligations de planter*	Non réglementé		
Article 14 *Coefficient d'occupation des sols*	Non réglementé		

S'agissant de zones fermées à l'urbanisation à échéance du PLU, le règlement n'est pas précisé.

Version PLU approuvé - 20 février 2014

4. Synthèse du zonage et du règlement

III. Les zones agricoles

Les zones A concernent les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles exploitées ou exploitables. Il s'agit d'espaces préservés de l'urbanisation.

Plusieurs secteurs ont été identifiés :

- **le secteur Ac** : il correspond plus particulièrement aux espaces agricoles constructibles si nécessaire et directement lié à l'activité agricole ;
- **le secteur Ah :** il correspond à des secteurs de hameaux et/ou de maisons isolées situés au cœur des espaces agricoles. Ce secteur, qui comporte des micro-espaces, est qualifié par une constructibilité limitée et mesurée ;
- **le secteur Ar** qui correspond aux secteurs agricoles remarquables (loi littoral article L.146-6 du code de l'urbanisme) ;
- **le secteur Ae** dédié aux activités équestres.

Principales règles cadrant la densité bâtie

	A	Ac	Ah	Ar	Ae
Article 5 *Superficie minimale des terrains*	Non réglementé				
Article 9 *Emprise au sol*	Non réglementé Limité à 50 m² de surface plancher par l'article 2	60% maximum	30 m² d'extension	Non réglementé Limité à 50 m² de surface plancher par l'article 2	10% maximum
Article 10 *Hauteur*	2,50 m égout du toit	7,00 m égout du toit 6,00 m acrotère	3,20 m égout du toit	2,50 m égout du toit	3,20 m égout du toit
Article 13 *Obligations de planter*	aménagements doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation				
Article 14 *Coefficient d'occupation des sols*	Non réglementé				

Version PLU approuvé - 20 février 2014

4. Synthèse du zonage et du règlement

IV. Les zones naturelles

Les zones naturelles concernent les secteurs à protéger en raison d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, et d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.
Plusieurs secteurs ont été identifiés :

- **le secteur Nr** : il correspond plus particulièrement aux espaces compris dans le périmètre NATURA 2000 terrestre, ceux identifiés comme zones humides ainsi que les espaces terrestres remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel ou culturel du littoral ou nécessaires au maintien des équilibres écologiques (loi littoral – article L.146-6 du code de l'urbanisme) ;
- **le secteur Nh** : il correspond à des espaces urbanisés de faible superficie situés au cœur des espaces naturels. Ce secteur, qui comporte des micro-espaces, est qualifié par une constructibilité limitée et mesurée ;
- **le secteur Nhc** correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages conformément à l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme ;
- **le secteur Nl** qui correspond aux activités de loisirs en zone naturelle ;
- **le secteur Ns** : il correspond au site accueillant déjà un aménagement d'intérêt général tels que l'aérodrome (Nsa), le grand phare (Nsb), le sémaphore (Nsc), la pointe des corbeaux (Nsd), le réservoir d'eau potable du Marais Salé (Nse) et LEBIM (Nsf)e ;
- **le secteur Nt** qui correspond au site de La Citadelle ;

Principales règles cadrant la densité bâtie

	N	Nh	Nhc	Nl	Ns(a-f)	Nt	Nr
Article 5 *Superficie minimale des terrains*	Non réglementé						
Article 9 *Emprise au sol*	Non réglementé Limité à 50 m² de surface plancher par l'article 2	30 m² d'extension	30 m² d'extension ou 10% en cas de terrain nu	15% maximum	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé Limité à 50 m² de surface plancher par l'article 2
Article 10 *Hauteur*	2,50 m égout du toit	3,20 m égout du toit	3,20 m égout du toit	4,00 m égout du toit 4,00 m acrotère	4,00 m égout du toit 4,00 m acrotère	Non réglementé	2,50 m égout du toit
Article 13 *Obligations de planter*	aménagements doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation						
Article 14 *Coefficient d'occupation des sols*	Non réglementé						

Le PLU devant recouvrir l'intégralité du territoire communal, le PLU a également intégré le domaine public maritime :

- **le secteur Nm** : il correspond aux plages et au secteur maritime communal. Le secteur Nm est inconstructible. Seules peuvent être admises les constructions légères et temporaires ainsi que les constructions et installations nécessaires à des services publics et/ou d'intérêt collectif liés à l'entretien ou à l'exploitation des sites. Ce secteur est représenté hors échelle graphique du fait de la limite fixée à 12 miles marins ;
- **le secteur Nmr** : il correspond aux espaces compris dans le périmètre NATURA 2000 maritime ainsi que les espaces maritimes remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel ou culturel du littoral ou nécessaires au maintien des équilibres écologiques (loi littoral – article L.146-6 du code de l'urbanisme).

Version PLU approuvé – 20 février 2014

V. Les principes réglementaires

Le principe de diversité des fonctions dans les zones mixtes

Conformément au code de l'urbanisme, le PLU assure une diversité des fonctions au sein des zones mixtes (UA, UB, UC, UH, UP, 1AUa, 1AUb et 1AUc) en admettant les destinations compatibles avec la présence d'habitation. Ces différents zones font l'objet d'une écriture réglementaire adaptée en fonction de leur tissu (cf. Partie précédente).

L'organisation de règles particulières pour des zones à vocation spécifique

Outre les zones à vocation mixte, le PLU a déterminé des règles particulières pour les zones à vocation spécifiquement économique (UE, UEm, UEp et 1AUe), les zones à vocation d'équipements et/ou de services publics (US), les zones à vocation de loisirs et de tourisme (UL) et la zone pôle mer (UM) dédiée aux activités liées à l'exploitation de la mer et des ressources marines.

Le principe de préservation des linéaires commerciaux

Le projet de PLU identifie les linéaires commerciaux présentant un enjeu de préservation de la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité (front et arrière port, rue du Général Leclerc à Saint-Sauveur) :
L'objectif poursuivi par le PLU consiste à éviter que ces locaux (en rez-de-chaussée sur rue) ne changent purement et simplement de destination ce qui fragiliserait le secteur économique et l'attractivité du territoire.

La protection de la trame bleue et verte

Le PLU protège par un classement en zone naturelle ou agricole et indicé «r», les grandes entités naturelles de la commune : les espaces remarquables du littoral, les sites NATURA 2000, le Site Classé, les milieux humides, les espaces naturels sensibles, ...
Au sein de ces espaces le règlement obéit à la Loi Littoral en admettant, notamment, seulement les installations nécessaires au service public et/ou d'intérêt collectif, les aménagements légers nécessaires à l'exploitation forestière ou agricole dans des conditions définies par la Loi Littoral (50 m² de surface plancher, réversibilité,...) et les affouillements et exhaussements de sol sous conditions.
Enfin, le règlement précise que les installations et aménagements autorisés ne doivent pas dénaturer le caractère des sites, ne doivent pas compromettre la qualité architecturale et paysagère et ne pas porter atteinte à la préservation des milieux remarquables.

La préservation des espaces boisés

Le classement des espaces boisés, au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, vise à préserver les boisements existants, de maintenir le velum arboré du paysage, de participer à la trame verte. Il répond à l'objectif de préservation des boisements, et notamment les principes édictés par la Loi Littoral (article L.146-6 du code de l'urbanisme).

Le PLU a redéfini les espaces boisés classés (EBC) du POS , notamment sur la côte sauvage. Ainsi, les EBC ont fait une distinction entre les EBC dits «conventionnels» (au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme) et les EBC dits «sensibles» (au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme mais justifiés par l'article L.146-6 du même code).

Version PLU approuvé – 20 février 2014

4. Synthèse du zonage et du règlement

La définition des boisement a fait l'objet d'une Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites qui a approuvé le contenu lors de la séance du 12 mars 2013.

La protection au titre des éléments du paysage

En application des dispositions de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, le PLU identifie cinq catégories d'éléments de paysage et définit, pour chacune d'elle, les mesures propres à assurer leur protection :

Les arbres remarquables (1) et les espaces boisés remarquables (2)

Les éléments d'intérêt paysager localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection ou en limite de ceux-ci, doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

Les jardins traditionnels et patrimoniaux (3)

Le territoire compte en plusieurs endroits des jardins patrimoniaux (Saint-Sauveur, Port-Joinville, La Meule, ...).
Ces jardins sont les traces vivantes de la pratique agricole maraîchère sur l'île. La commune entend protéger ces derniers «vestiges» à la fois pour leur qualité culturelle et pour l'impact valorisant qu'ils apportent à la lecture urbaine. À cette fin, la commune a cadré leur protection au titre de l'article L.123-1-5 9° du code de l'urbanisme.

Les éléments du patrimoine bâti remarquable (4)

L'AMVAP (Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) constitue le document le plus adapté pour assurer la préservation et la mise en valeur des éléments de paysage. Le PADD précise les intentions de la commune, à court et moyen termes, d'engager ce document.

En attendant, le PLU fait application des dispositions de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme pour organiser la préservation du patrimoine bâti remarquable de la commune. L'importance des ces éléments patrimoniaux fait état de la richesse patrimoniale locale et de l'enjeu de sa préservation et de sa mise en valeur.

Les cônes de vue (5)

Le PLU a identifié plusieurs séquences de cônes de vue délivrant des perspectives qu'il convient de préserver.
Au sein des cônes de vue repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, l'organisation du **bâti doit permettre de préserver les vues perceptibles depuis les voies ou les espaces accessibles au public.**

Version PLU approuvé - 20 février 2014

4. Synthèse du zonage et du règlement

La préservation et la valorisation des ressources naturelles et le respect de l'environnement et la prise en compte des risques

Le PLU comporte des dispositions et mesures permettant d'assurer la préservation des ressources naturelles et le respect de l'environnement (le PLU fait l'objet, par ailleurs, d'une évaluation environnementale).

Le classement en zone agricole ou naturelle des espaces à urbaniser du POS situés dans les secteurs des Cailloux BLancs, des Broches, de Chiron Moreau/Roses, du Marais Salé, du Marais Mottou, de La Guette, de La Croix Est, ..., mais aussi l'engagement pris dans le PADD d'un développement urbain organisé principalement dans la limite de l'agglomération et des villages («renforcer les centres urbains existants»).

Le PLU met notamment en œuvre des dispositions permettant :

- d'organiser la gestion des eaux pluviales et de limiter les apports aux réseaux collecteurs du zonage d'assainissement,
- d'organiser la gestion des eaux usées,
- de protéger et de réhabiliter les habitats d'intérêt communautaire et les zones humides,
- de faciliter le recours aux énergies renouvelables : le PLU introduit des dispositions spécifiques pour les travaux d'isolation thermique par l'extérieur et lève certains freins à l'implantation des dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Les emplacements réservés

L'emplacement réservé permet aux collectivités et services publics de préserver la localisation d'un futur équipement ou aménagement d'intérêt public sur un périmètre délimité par le PLU.

Le PLU met à jour la liste des emplacements réservés :

- les équipements réalisés ou caducs ont été retirés de la liste,
- les emplacements réservés maintenus sont, si besoins, modifiés (périmètre, objet, bénéficiaire).
- de nouveaux emplacements sont également inscrits.

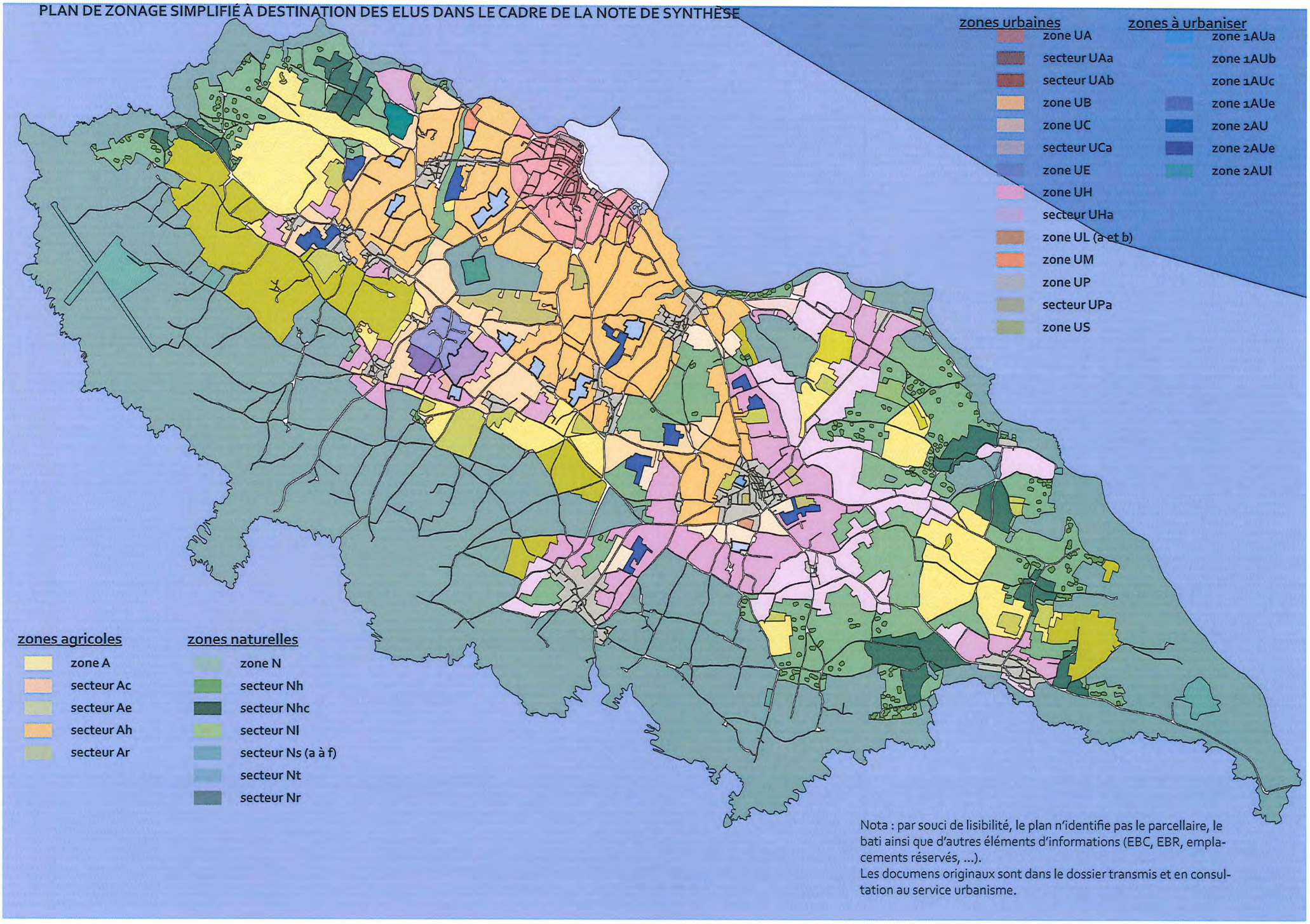
Les secteurs de projet particulier

Le PLU prévoit également deux secteurs de projets :

- Le quartier des Usines qui fait l'objet d'un périmètre en attente de projet d'aménagement conformément à l'article L.123-2 a° du code de l'urbanisme. Ce périmètre doit permettre à la commune d'avoir le temps (5 ans maximum à partir de la date d'approbation) de mener l'ensemble des réflexions et études quant au devenir de ce site.
- un site en arrière port destiné à la création d'une «micro» ZAC mixte mais à vocation affirmée d'un point de vue commercial et artisanal et qui doit permettre, à terme, de renforcer la dynamique activités sur ce secteur.

Version PLU approuvé - 20 février 2014

PLAN DE ZONAGE SIMPLIFIÉ À DESTINATION DES ELUS DANS LE CADRE DE LA NOTE DE SYNTHÈSE



Nota : par souci de lisibilité, le plan n'identifie pas le parcellaire, le bati ainsi que d'autres éléments d'informations (EBC, EBR, emplacements réservés, ...).
Les documens originaux sont dans le dossier transmis et en consultation au service urbanisme.