



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
PAYS DE LA LOIRE

Avis conforme
sur le projet de modification simplifiée n°5
du plan local d'urbanisme (PLU) de l'Île d'Yeu (85)

N° PDL 003902 / KK AC PLU

Avis conforme

rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme

La Mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) pour les Pays de la Loire ;

- Vu** la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;
- Vu** le code de l'urbanisme, notamment son article R .104-33 deuxième alinéa ;
- Vu** le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 18 ;
- Vu** le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;
- Vu** les arrêtés du 6 avril 2021, du 19 juillet 2023 et du 22 février 2024 du Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires, portant nomination des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire et de son président ;
- Vu** le règlement intérieur de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire adopté le 10 septembre 2020 ;
- Vu** la décision de la MRAe Pays de la Loire du 18 novembre 2022 portant exercice de délégation ;
- Vu** la réception en date du 24 juin 2025 relative au projet de modification simplifiée n°5 du plan local d'urbanisme (PLU) de l'Île d'Yeu présentée par la maire de la commune, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;
- Vu** la consultation des membres de la MRAe Pays de la Loire faite par son président le 12 août 2025 et l'examen en séance collégiale du 22 août 2025 ;

Considérant les caractéristiques du projet de modification simplifiée n°5 du PLU de l'Île d'Yeu, qui consiste à :

- modifier le zonage A en Ac, sur le secteur « Les Grisons / Les Gélas » d'une surface de 23 136 m² et le secteur « Les Perdrettes » de 10 670 m², dans le but d'y permettre la construction d'infrastructures et de bâtiments d'activité agricoles (hangars, serres maraîchères, logements de fonction...) ;
- l'objectif mentionné est de maintenir et de consolider deux exploitations agricoles existantes (exerçant respectivement une activité maraîchère et de production d'herbes aromatiques), en cohérence avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU en vigueur, du projet alimentaire territorial (PAT) de l'île validé en 2020 et la loi n° 2025-268 du 24 mars 2025 d'orientation pour la souveraineté alimentaire et le renouvellement des générations en agriculture ; le PAT de l'île a notamment pour objectifs de permettre le développement des circuits courts en apportant des réponses à la forte spéculation et à la rétention foncière liées au développement touristique, au morcellement du parcellaire, aux conflits d'usages, ainsi qu'à la fermeture des milieux naturels et du paysage résultant de l'enfrichement, qui appauvrit selon le dossier très fortement la biodiversité ;
- une première demande d'examen au cas par cas comprenant l'évolution d'un zonage A vers un zonage Ac a été déposée auprès de la MRAe le 19 février 2025 suite à une délibération du conseil municipal en date du 21 janvier 2025. Cette procédure initiale a donné lieu à une demande de compléments en date du 7 mars 2025, suite à laquelle la collectivité a décidé, par délibération en date du 6 mai 2025, de scinder la procédure initialement prescrite en deux modifications simplifiées distinctes (n°4 et n°5) du PLU, dans un objectif de sécurisation juridique ;

Considérant les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées et les incidences potentielles du plan sur l'environnement et la santé humaine, en particulier :

- l'île d'Yeu est dotée d'un patrimoine naturel et paysager de grand intérêt, reconnu par des mesures d'inventaire et de protection, notamment : deux sites classés (bois de la Citadelle et Côte sauvage) et un site inscrit (« Ensemble formé par l'île d'Yeu dans sa totalité ») couvrant à eux trois l'intégralité du territoire communal ; trois sites Natura 2000 (ZSC FR 5200654 « Côtes rocheuses, dunes, landes et marais de l'île d'Yeu » et FR5202013 « Plateau rocheux de l'île d'Yeu » ; ZPS FR5212015 « Secteur marin de l'île d'Yeu ») ; trois zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 et une ZNIEFF de type 2 ; des espaces naturels sensibles (ENS) ;
- le territoire de la commune est soumis à la loi Littoral, notamment ses dispositions relatives aux espaces remarquables et à l'obligation de continuité des extensions d'urbanisation avec les villages et agglomérations ; l'article L.121-10 du code de l'urbanisme permet aux constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles de déroger sous condition à cette obligation de continuité, en dehors des espaces proches du rivage ;
- l'article R.121-4 du code de l'urbanisme prévoit que « *en application de l'article L. 121-23, sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral et sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique (...)* 7° Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement » ;
- l'autorité environnementale (qui était alors le préfet de la Vendée) a émis un avis en date du 14 août 2013 sur le projet de PLU. Cet avis, consultable sur https://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Avis_AE_signe_le_14_aout_2013.pdf, observait que les parties naturelles du site inscrit n'étaient pas intégralement protégées en tant qu'espace remarquable dans le projet de PLU et qu'il convenait de prolonger l'analyse menée dans l'objectif d'étendre les zonages agricoles et naturels « remarquables » ;
- dans le PLU en vigueur approuvé le 20 février 2014, la commune a défini en zone A des sous-secteurs Ac constructibles, permettant l'accueil de bâtiments et de logements de fonction, et limité sur le reste de la zone A (hors secteurs Ah correspondant à des habitations pré-existantes et Ae dédié aux activités équestres) la superficie des constructions à 50 m², plafond identique à celui défini à l'article R.121-5 du code de l'urbanisme relatif aux aménagements légers réversibles en espace remarquable au titre de la loi Littoral ;
- les deux secteurs concernés par l'évolution de zonage projetée sont compris dans le site inscrit « Ensemble formé par l'île d'Yeu dans sa totalité » et dans la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2 n° 520616250 "L'Ile d'Yeu"; le secteur « Les Perdrettes » est compris dans la ZNIEFF de type 1 n° 520005755 "Côte sauvage et landes voisines de la pointe du But à la pointe des Vieilles » ;
- la notice de présentation du projet de modification simplifiée n°5 du PLU indique :
 - qu'aucune incidence significative n'est attendue de la modification du PLU sur les milieux naturels et la biodiversité de l'île. Dans la demande de compléments initiale, la collectivité avait été invitée à justifier cette indication, en expliquant si elle avait ou non recensé les milieux naturels et espèces (faune et flore) sur l'emprise et aux abords des secteurs Ac concernés (la question n'étant pas de savoir si la modification portera atteinte aux milieux naturels de l'île en général mais à ceux des secteurs concernés et à leur fonctionnalité éventuelle de corridor écologique). La commune ne produit aucun inventaire naturaliste qui permettrait de disposer à la fois d'éléments de connaissance des enjeux en présence et de comparaison de l'intérêt écologique d'une friche avec celui d'un secteur cultivé et accueillant des constructions agricoles. Or, l'évolution de zonage vise à s'inscrire dans le projet alimentaire territorial de l'île d'Yeu (PAT) validé en 2020 qui prévoit un défrichement de 15 ha à l'échelle de l'île dans les cinq années suivant son approbation, en vue de leur revalorisation agricole. Les secteurs des Grisons et des Perdrettes y sont mentionnés dans les fiches actions n°3 et 4. A ce titre, ils sont supposés avoir fait l'objet d'un diagnostic naturaliste préalable en vue de définir dans leur périmètre les « zones à conserver pour l'aspect biodiversité ». Outre l'absence d'annexion du diagnostic (éventuellement complété) à sa demande, la commune n'explique pas si le périmètre de la future zone Ac inclut ou non des « zones à conserver » ;

- que « l'ensemble des cartes et orthophotos suivantes sont issues de la même source (soit le SIG de la commune - 2022) pour permettre un meilleur comparatif. ». Cependant, seul un extrait du plan de zonage avant/après est fourni et les photographies aériennes figurant dans l'auto-évaluation diffèrent de celles manifestement plus récentes consultables en ligne (google maps) ; ces clichés mettent en évidence l'existence de plusieurs constructions et/ou installations de taille modeste au sein des secteurs objet de la modification (serres, pourtant expressément interdites par le règlement écrit actuellement en vigueur, hangar probable), en plus de l'habitation déjà cadastrée sur le futur secteur Ac des Grisons. Le dossier ne précise pas leur nature et si elles ont été autorisées. Il n'explique pas non plus la nécessité de logements supplémentaires au sein des exploitations existantes, que le changement de zonage rendrait possible ;

- qu'il aura des incidences négatives sur l'environnement très limitées en matière d'eau potable, du fait de la création de constructions. Or, les incidences prévisibles et dispositions prévues pour maîtriser la pression des exploitations agricoles sur la ressource en eau demandent à être évaluées. En effet, selon le site internet du PAT (<https://france-pat.fr/pat/pat-de-lile-dyeu/>), l'irrigation mobilise déjà à ce jour 2 550 m³ par an, en hausse de 75 % depuis 5 ans ;

Rend l'avis qui suit :

La demande d'avis conforme relative au projet de modification simplifiée n°5 du plan local d'urbanisme (PLU) de l'Île d'Yeu ne démontre pas l'absence d'incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Ce projet de modification simplifiée n°5 du PLU de l'Île d'Yeu doit en conséquence être soumis à évaluation environnementale.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la commune de l'Île d'Yeu, personne publique responsable, rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait à Nantes, le 22 août 2025

Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation

Signé

Daniel FAUVRE

Voies et délais de recours

Le présent avis peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur Internet.

L'avis conforme de la MRAe rendu au titre de l'examen au cas par cas par la personne publique responsable ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; il ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, il est susceptible d'être contesté à l'occasion d'un recours dirigé contre l'acte approuvant ou adoptant le document de planification.

Où adresser votre recours gracieux :

A partir de votre portail pétitionnaire accessible via la plateforme :

<https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr>