



**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 018637 / 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 28 mai 2026 relative au projet de modification simplifiée n°5 du plan local d'urbanisme (PLU) de l'Île d'Yeu présentée par le maire de la commune, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme, complétée le 1^{er} juillet 2026 ;
- Vu** la consultation des membres de la MRAe Pays de la Loire faite par son président le 17 juillet 2026 ;

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

- l'article L151-14-1 du code de l'urbanisme permet au règlement d'un PLU :
 - de délimiter des secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale ; cette faculté existe uniquement dans les zones urbaines ou à urbaniser ; si un secteur donné du PLU n'autorise pas déjà la construction de logements, l'établissement de la servitude ne le permet pas davantage ;
 - de délimiter des secteurs dans lesquels les logements issus de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation, conformément aux articles L. 152-6-5, L. 152-6-7 ou L. 152-6-9, sont à usage exclusif de résidence principale ; il peut également délimiter des secteurs dans lesquels les logements réalisés en application de l'article L. 152-6-11 du présent code sont à usage exclusif de résidence principale ; cette faculté est ouverte quel que soit le zonage du PLU ; ces quatre articles permettent de déroger aux règles relatives aux destinations fixées par le PLU ;
- le 28 mai 2026, la commune de l'Île d'Yeu a saisi la MRAe pour avis conforme sur un projet de modification simplifiée du PLU consistant à instituer la servitude de résidence principale prévue à l'article L151-14-1 du code de l'urbanisme sur l'ensemble du territoire de la commune, avec des évolutions en tous points similaires du règlement écrit de toutes les zones et secteurs U, AU, N et A du PLU ; au vu du projet de plan, la servitude couvrirait toute l'île, y compris le port de Port-Joinville ;
- par courrier en date du 11 juin 2026, la MRAe a adressé au maire de la commune une demande de compléments, l'alertant notamment sur un certain nombre d'incohérences dans sa demande ainsi que sur la nécessité de clarifier la portée de la servitude par rapport aux dispositions de la loi Littoral pour éviter tout risque de confusion ;
- le 23 juin 2026, le service urbanisme de la commune a sollicité en urgence le pôle d'appui de la MRAe

en DREAL en vue d'un rendez-vous téléphonique, fixé au lendemain et pour lequel le service urbanisme de la commune n'a finalement pu se rendre disponible ;

- le 1er juillet 2026, la commune de l'Île d'Yeu a déposé un dossier légèrement modifié, retirant du projet de règlement des zones N et A la notion de constructions nouvelles de logements ; ce dossier indique que « *la servitude portera sur :*

- *l'interdiction de nouvelles constructions de résidences secondaires dans les zones U et AU du PLU,*

- *l'interdiction des nouveaux logements issus de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation, réalisées à destination de résidences secondaires, sur l'ensemble du territoire (sur les zones N, A, U et AU). »*

La formulation utilisée n'explicite pas la possibilité ou non de transformer en résidences principales les bâtiments - à destination autre que d'habitation - existants dans les zones N et A du PLU, en particulier dans les secteurs soumis à des dispositions particulières de la loi littoral ;

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 I et une ZNIEFF de type II ; des espaces naturels sensibles (ENS) ;
- le territoire de la commune est soumis à la loi Littoral, notamment ses dispositions relatives aux espaces remarquables, à la bande des 100 mètres et à l'obligation de continuité des extensions d'urbanisation avec les villages et agglomérations, ainsi qu'à la possibilité pour les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles de déroger sous condition à cette obligation de continuité, en dehors des espaces proches du rivage ;
- 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 notamment 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 » ;
- l'établissement de la servitude de résidence principale constitue une règle locale, qui ne permet pas de déroger aux dispositions et interdictions issues de la loi Littoral ;
- l'auto-évaluation conduite par la collectivité indique qu'aucune incidence significative n'est attendue de la modification n°5 du PLU et que la servitude n'a ni pour objet, ni pour effet de modifier les possibilités de changement de destination des bâtiments.

Rend l'avis qui suit :

Le projet de modification simplifiée n°5 du plan local d'urbanisme (PLU) de l'Île d'Yeu n'est pas susceptible d'avoir des 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 et il n'est pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale.

La MRAe recommande néanmoins de rappeler la primauté des dispositions de la loi Littoral sur la servitude de résidence principale et de ne pas établir cette dernière sur les secteurs où elle pourrait aller à l'encontre de la loi.

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 20 juillet 2026
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>