



DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE  
L'ÎLE D'YEU

Séance du : 21 janvier 2025  
Numéro de la délibération : DEL/BC/25/01/06

<b>Date Convocation</b> 15/01/2025	<p>Le 21 Janvier Deux Mille Vingt Cinq à 20 Heures 00, le Conseil Municipal de la Commune de l'Île d'Yeu, dûment convoqué, s'est réuni salle du Conseil Municipal à la mairie.</p> <p><b>PRESENTS 19</b> : Carole CHARUAU, Anne-Claude CABILIC, Emmanuel MAILLARD, Judith LE RALLE, Michel BOURGERY, Isabelle CADOU, Laurent CHAUVET, Brigitte GIGOU, Valérie AURIAUX, Rémy BONNIN, Michel CHARUAU, Alice MARTIN, Corinne VERGNAUD LEBRIS, Sandrine TARAUD, Manuela AUGEREAU, Yannick RIVALIN, Patrice BERNARD, Line CHARUAU et Dany HERBRETEAU.</p> <p><b>PROCURATIONS 3</b> : Michel BRUNEAU, Didier MARTIN et Marie-Thérèse LEROY AUGEREAU qui ont donné respectivement procuration à Anne-Claude CABILIC, Alice MARTIN et Line CHARUAU</p> <p><b>ABSENTS 5</b> : Jean-Marie CAMBRELENG, Didier Gustave MARTIN, Stéphane GILOT, Jérôme GEAY, Sophie FERRY.</p> <p><b>SECRETAIRE</b> : Rémy BONNIN</p>
<b>Date Affichage</b> 15/01/2025	
<b>Nombre de Conseillers :</b>  - en exercice <b>27</b> - présents <b>19</b> - procurations <b>03</b> - absents <b>05</b>	

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

**Rapporteur : Carole CHARUAU**

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.

Le document original date maintenant d'une dizaine d'année. Une évolution constante des réglementations et des technologies, notamment en termes d'énergies renouvelables, le développement démographique de l'Île, tout ceci forme un ensemble qui permet de penser qu'une révision complète du document serait à envisager.

Aujourd'hui, il devient nécessaire de procéder à des modifications et/ou précisions d'ordre rédactionnel du règlement du PLU, concernant essentiellement les aspects extérieurs des constructions, des erreurs matérielles qui handicapent l'instruction les dossiers de demande d'urbanisme.

De plus, pour poursuivre la démarche d'autonomie alimentaire débutée il y a quelques années, la pérennisation des exploitations agricoles en place est essentielle. Aussi, avant de pouvoir mener un recensement à plus grande échelle, le Comité pour le Développement Agricole (CDA) de l'Île d'Yeu pointe 2 exploitations existantes qui auraient besoin d'une adaptation du zonage agricole les concernant. Ceci dans le but de pouvoir construire un bâtiment nécessaire à leur activité (stockage de matériel, serres...).

Par dérogation au principe de constructibilité très limitée du zonage A (Agricole), le sous-secteur Ac autorise des constructions et installations nouvelles de plus de 50 m<sup>2</sup> strictement nécessaires à l'exploitation agricole.

Pour rappel, au moment du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme, il appartiendra aux pétitionnaires de démontrer le caractère « nécessaire et proportionné à l'exploitation agricole » de leur projet.

Par ailleurs, en application de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme, issu de la loi ELAN, ces demandes d'autorisation sont soumises à l'avis de la CDPENAF. Cette Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers doit vérifier que les constructions et installations ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Le projet de modification simplifiée porte donc sur plusieurs points :

1. **La modification de deux définitions.**
2. **Une nouvelle rédaction des articles du règlement** afin de
  - corriger des erreurs matérielles de rédactions,
  - de permettre d'améliorer la compréhension des usagers,
  - simplifier et ajuster certaines règles du règlement écrit,
  - d'apporter des modifications afin de correspondre aux nouvelles normes de construction tout en préservant le caractère typique des constructions (ouvertures, menuiseries, souche de cheminée),
  - de favoriser le développement des énergies renouvelables.
3. **Le passage de parcelles agricoles du zonage A au sous-secteur Ac**, dans le but de permettre la construction de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole en place.

Les différentes étapes de la modification simplifiée :

→ **Elaboration du projet**

Rédaction d'une notice de présentation + dispositions réglementaires avant/après

→ **Notification au préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA)**

→ **Mise à disposition du public (Durée : 1 mois)**

Éléments mis à disposition : Projet de modification + Exposé des motifs + Avis éventuellement formulés par les PPA

→ **Approbation de la modification simplifiée**

Éventuellement modifiée suite aux avis des PPA et au bilan des observations émises lors de la mise à disposition

Prise d'une délibération motivée du conseil municipal

Modalités de concertation :

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

- En présentiel avec un dossier papier, consultable sur rendez-vous, auprès du service urbanisme de la commune
- En dématérialisé avec un dossier numérique, consultable sur le site de la commune : [www.mairie.ile-yeu.fr](http://www.mairie.ile-yeu.fr)

Les observations pourront être formulées :

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

Les modalités définies par la délibération susvisée seront portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de cette mise à disposition, Madame la Maire en présentera le bilan devant le Conseil Municipal. Le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public sera alors soumis pour approbation au Conseil Municipal.

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

**Vu** le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.5211-9 et L.5211-10 ;

**Vu** le Code de l'urbanisme, notamment les articles L.153-45 et suivants ;

**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 ;

**CONSIDÉRANT** la nécessité de procéder à des modifications et/ou précisions d'ordre rédactionnel du règlement du PLU, concernant les aspects extérieurs des constructions ;

**CONSIDÉRANT** l'évolution des réglementations en matière de production d'énergie renouvelable et la nécessité d'adapter les règles écrites ;

**CONSIDÉRANT** la volonté de modifier un sous-secteur de zonage de parcelles agricoles en passant de A à Ac afin de permettre le développement d'exploitations agricoles en place ;

**CONSIDÉRANT** que ces modifications relèvent du champ d'application de la procédure de modification dans la mesure où elles n'auront pas pour effet :

- de changer les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

**CONSIDÉRANT** qu'en application de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut être retenue dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour conséquences :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- de diminuer ces possibilités de construire ;

- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- d'appliquer l'article L.131-9 du Code de l'Urbanisme ;

**Sur proposition du rapporteur et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité (17 POUR, 5 ABSTENTIONS : Yannick RIVALIN, Patrice BERNARD, Line CHARUAU, Dany HERBRETEAU, Marie-Thérèse LEROY AUGEREAU) :**

- ♦ **APPROUVE** l'engagement de la procédure de modification n°4 du PLU sur les points proposés,
- ♦ **ENGAGE** la procédure de modification simplifiée n°4 du PLU, sur les points et la méthodologie proposés,
- ♦ **AUTORISE** Madame la Maire ou son représentant à signer tout document relatif à ce dossier.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus

Pour extrait conforme  
La maire,  
Carole CHARUAU