

<p><b>Date Convocation</b> 28/04/2025</p> <p><b>Date Affichage</b> 30/04/2025</p> <p><b>Nombre de Conseillers :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en exercice <b>27</b></li> <li>- présents <b>16</b></li> <li>- procurations <b>07</b></li> <li>- absents <b>04</b></li> </ul>	<p>Le 6 Mai 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 16</b> : Carole CHARUAU, Anne-Claude CABILIC, Emmanuel MAILLARD, Judith LE RALLE, Rémy BONNIN, Isabelle CADOU, Brigitte GIGOU, Michel BRUNEAU, Michel CHARUAU, Didier MARTIN, Sandrine TARAUD, Manuella AUGEREAU, Michel BOURGERY, Marie-Thérèse LEROY AUGEREAU, Yannick RIVALIN, Patrice BERNARD.</p> <p><b>PROCURATIONS 7</b> : Laurent CHAUVET, Valérie AURIAUX, Jean-Marie CAMBRELENG, Alice MARTIN, Jérôme GEAY, Line CHARUAU et Dany HERBRETEAU qui ont donné respectivement procuration à Michel BRUNEAU, Isabelle CADOU, Emmanuel MAILLARD, Didier MARTIN, Carole CHARUAU, Yannick RIVALIN et Patrice BERNARD.</p> <p><b>ABSENTS 4</b> : Didier Gustave MARTIN, Corinne VERGNAUD LEBRIS, Stéphane GILOT, Sophie FERRY.</p> <p><b>SECRETAIRE</b> : Rémy BONNIN</p>
--	--

## ENGAGEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) N°5

**Rapporteur : Isabelle CADOU**

**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 ;

**Vu** la LOI n° 2025-268 du 24 mars 2025 d'orientation pour la souveraineté alimentaire et le renouvellement des générations en agriculture.

**CONSIDERANT** 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 du fait de son insularité la commune est soumise dans son intégralité à la loi « littoral » ;

**CONSIDERANT** l'article L.121-10 du Code l'urbanisme qui dispose que : « *Par dérogation à l'article L. 121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature,*

*des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.*

*Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.*

*L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.*

*Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit. »*

**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 ;

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'île, forment un ensemble de facteurs qui permet de penser qu'une révision complète du document sera à envisager.

Aujourd'hui, 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 matériel, ...).

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 :

**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°5 »

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.

**Sur proposition du rapporteur et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité (18 POUR, 5 ABSTENTIONS : Patrice BERNARD, Yannick RIVALIN, Line CHARUAU et Dany HERBRETEAU et Marie-Thérèse LEROY-AUGEREAU) :**

- ♦ **APPROUVE** l'engagement de la procédure de modification n°5 du PLU sur les points proposés,
- ♦ **ENGAGE** la procédure de modification simplifiée n°5 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