Envoyé en préfecture le 14/10/2026
Reçu en préfecture le 14/10/2026
Publié le
ID : 085-218501138-20261013-DEL2610218-DE

MAIRIE DE
L'ILE D'YEU

BILAN

MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU **PLAN LOCAL D'URBANISME EN VUE D'INSTAURER UNE** SERVITUDE DE RESIDENCE PRINCIPALE SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL ENGAGEE PAR

Envoyé en préfecture le 14/10/2026
Reçu en préfecture le 14/10/2026
Publié le
ID : 085-218501138-20261013-DEL2610218-DE

ARRETE DU MAIRE EN DATE DU 15 MAI 2026

Envoyé en préfecture le 14/10/2026
Reçu en préfecture le 14/10/2026
Publié le
ID : 085-218501138-20261013-DEL2610218-DE

PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU n°5

BILAN DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

L'Ile d'Yeu doit faire face à une crise majeure du logement. Face à l'accroissement constant des pressions touristiques, foncières et immobilières, on observe une pénurie de logements abordables et un nombre croissant de ménages qui n'arrivent plus à se loger à l'année.

L'attractivité touristique du territoire alimente une forte hausse des prix de l'immobilier, une augmentation des prix de la construction, et une réduction du nombre des biens en location à l'année. Cette pression se traduit par une raréfaction des logements permanents et des terrains à bâtir, au profit des logements secondaires et des locations touristiques. L'ensemble de ces phénomènes pèse sur le maintien d'une vie à l'année à l'Île d'Yeu.

La loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024, dite loi LE MEUR-ECHANIZ, a créée, en son article 5, la possibilité d'instituer une servitude de résidence principale dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune. Il est désormais possible de délimiter des secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logement seront soumises à une obligation d'usage de résidence principale. L'objectif est de favoriser les logements permanents en exigeant que les nouveaux logements construits soient à usage exclusif de résidence principale, au sens de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, tendant à améliorer les rapports locatifs (article 2).

Par arrêté du 15 mai 2026, le Maire a décidé de procéder à une modification simplifiée du plan local d'urbanisme en vue d'instaurer une servitude de résidence principale sur le territoire communal.

La décision du conseil municipal n°DEL/BCH/26/06/148 du 8 juin 2026 confirmant l'engagement de la procédure de modification, a également approuvé les modalités de mise à disposition du public pour le projet de modification simplifiée du PLU.

La procédure prévoyait la mise à disposition du public pendant une période de 1 mois. L'avis, informant le public d'une modification simplifiée et informant des modalités de mise à disposition du public, a été publié dans le journal Ouest France le 23 juillet 2026 (Attestation de parution en annexe n°1).

La municipalité a décidé de mener cette procédure pendant la haute saison estivale afin de toucher le plus grand nombre. Cette procédure s'est ainsi déroulée du 31 juillet 2026 au 31 août 2026, pendant le pic de fréquentation, selon les modalités suivantes :

- Mise à disposition du public d'un dossier numérique, consultable sur le site de la commune : www.mairie.Ile-yeu.fr
- Mise à disposition du public d'un dossier papier à l'accueil de la Mairie de l'Île d'Yeu, située 11 quai de la Mairie, pendant les horaires habituels d'ouverture.

Les observations ont pu être formulées :

Envoyé en préfecture le 14/10/2026
Reçu en préfecture le 14/10/2026
Publié le
ID : 085-218501138-20261013-DEL2610218-DE

- En mairie de l'Ile d'Yeu sur un registre dédié, aux horaires habituels d'ouverture au public ;
- Par voie numérique à l'adresse : urbanisme@Ile-yeu.fr avec indiqué en objet « Observation sur le projet de modification simplifiée n°5 – Servitude de résidence principale ».

Par ailleurs, l'information de cette modification simplifiée du PLU en vue d'instaurer une servitude de résidence principale a été relayé sur le site de la commune, ainsi que via l'application Intra Muros publié le 31 juillet 2026.

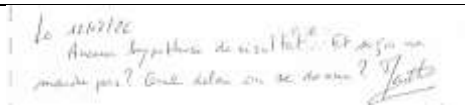
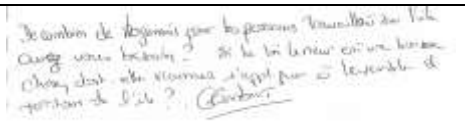
<u>Bilan de la mise à disposition du public</u>

Détail du nombre de contributions :

- registre papier : 2 (M1 à M2)

- voie numérique : 7 (@1 à @7)

Les contributions sont significatives et abondantes, dont une portée par le notaire de l'Ile et une portée par un collectif significatif comportant 720 membres.

Identifiant	**Texte de la contribution**	**Prise en compte de la contribution dans la décision**
M1		La contribution formulée ne porte sur aucun point de la modification du PLU proposé à l'occasion de la procédure en cours.
M2		La contribution valide la légitimité de l'objectif poursuivi par l'instauration de la servitude de résidence principale. La contribution porte également sur une réserve relative à l'application sur l'ensemble de l'Île. Au vu de cette contribution, il a été décidé de procéder à une réduction du périmètre sur lequel porte l'instauration de cette servitude.
@1	Madame, Monsieur, Dans le cadre de la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint mes	Cette contribution valide la légitimité de l'objectif poursuivie par l'instauration de la servitude de résidence principale. La stratégie locale de l'habitat précise le diagnostic et les

Envoyé en préfecture le 14/10/2026
Reçu en préfecture le 14/10/2026
Publié le
ID : 085-218501138-20261013-DEL2610218-DE

	observations, que je vous remercie de verser au registre. Je tiens d'emblée à souligner que je partage pleinement le constat et l'objectif poursuivis par la commune : la crise du logement permanent sur l'île est réelle et grave, et l'action engagée pour y répondre est légitime et nécessaire. Mon désaccord porte exclusivement sur le moyen retenu, la généralisation de la servitude de résidence principale à l'ensemble du territoire, qui me paraît de nature à aggraver le problème qu'elle entend résoudre. En synthèse, mes observations développent les points suivants : 1. L'efficacité de la servitude sur les prix n'est pas démontrée : l'effet le plus probable est un gel des transactions foncières, non une baisse des prix ; et même en cas de baisse du foncier, l'impact sur le coût d'accès au logement resterait marginal, la part du foncier étant faible au regard des coûts de construction très élevés sur l'île. 2. La servitude paralysera la construction neuve : un bien construit sous SRP coûtera aussi cher à bâtir, mais sera illiquide et décoté dès son achèvement, ce que les banques intégreront dans leurs conditions de financement. Personne ne construira, pas même les résidents permanents. 3. La demande de résidences secondaires, qui ne diminuera pas, se reportera intégralement sur le bâti ancien, provoquant une inflation du segment sur lequel les Islais pouvaient encore se positionner. 4. La filière du bâtiment, l'un des premiers employeurs de l'île, serait exposée à une contraction brutale de son activité, sans qu'aucune évaluation de cet impact ne figure au dossier. 5. La loi du 19 novembre 2024 est sans recul ni jurisprudence, et le périmètre retenu — la totalité du territoire — apparaît disproportionné au regard de la faculté	actions en faveur du logement (Délibération n°DEL/NLB/25/12/271 en date du 16 décembre 2025). La servitude de résidence principale est l'une des actions mise en œuvre, face à la problématique du maintien d'une vie à l'année qui passe notamment par l'accès au logement et à un parcours résidentiel adapté aux besoins des insulaires. La contribution porte également sur plusieurs réserves, ainsi qu'un document annexe. 1.Charge foncière : elle est comprise entre 35 et 45% du coût de la construction. Une baisse du prix des terrains permet aux ménages d'accéder à la propriété. 2.L'auto-construction est importante dans le département, et l'Île d'Yeu figure parmi les taux d'auto-construction les plus importants. Un accès au terrain, permet la construction de logements principaux. 3. Marché de la seconde main : avec un prix médian de 6 486 € /m² en 2024 (source DV3F Cerema), il est déjà inabordable pour les insulaires. 4. Conséquences économiques : la servitude de résidence principale n'a pas vocation à restreindre la construction. Elle ne porte que sur l'usage. Dans le cadre de la libre concurrence, les travaux sont actuellement réalisés par des entreprises Îslaises, nationales ou étrangères afin de couvrir les besoins actuels. La contribution porte également sur des voies alternatives : ces

Envoyé en préfecture le 14/10/2026
Reçu en préfecture le 14/10/2026
Publié le
ID : 085-218501138-20261013-DEL2610218-DE

	offerte par la loi de délimiter des secteurs ciblés. Mon avis propose en contrepartie des voies alternatives permettant d'atteindre le même objectif, en particulier un mécanisme contributif que j'ai soumis à Madame la Députée Le Meur : conditionner le permis de construire pour résidence secondaire à un prêt sans intérêt de 15 à 20 ans au bénéfice d'un Organisme de Foncier Solidaire communal, finançant des Baux Réels Solidaires pour les résidents permanents. À droit constant, la mobilisation de la surtaxe sur les résidences secondaires au profit d'un fonds communal investi en BRS, la lutte contre la vacance et les outils fonciers du PLU offrent d'ores et déjà des leviers plus efficaces et moins destructeurs. Pour ces raisons, développées dans le document joint, j'émets un avis défavorable au projet tel que présenté et invite la commune à en reprendre l'économie générale sur la base d'une véritable étude d'impact et d'un périmètre proportionné. Je me tiens naturellement à la disposition de la commune pour échanger sur ces observations et sur les alternatives proposées. Je vous remercie de l'attention que vous voudrez bien porter à cette contribution et vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée. Fabien BARDINET Habitant de L'Île d'Yeu ___	voies ne reposent pas sur des lois existantes. Par ailleurs, plusieurs politiques publiques en faveur de l'habitat à l'année sont d'ores et déjà mises en œuvre : aide à la remise en location à l'année, vente à prix coutant de terrains à bâtir, soutien de programmes de logements sociaux, acquisitions de logements, bail emphytéotique, soutien au projet d'habitat coopératif, dissociation foncier-bâti, intervention de l'EPF pour l'acquisition de terrains en vue de réaliser du logement principal, intervention auprès de promoteurs pour faire évoluer des programmes de résidences secondaires (développement de programmes mixtes en faveur d'habitations à l'année et travailleurs saisonniers). 5. La contribution porte également sur une réserve relative à l'application sur l'ensemble de l'Île. Au vu de cette contribution, il a été décidé de procéder à une réduction du périmètre sur lequel porte l'instauration de cette servitude.

Envoyé en préfecture le 14/10/2026
Reçu en préfecture le 14/10/2026
Publié le
ID : 085-218501138-20261013-DEL2610218-DE



OBSERVATIONS DU PUBLIC

Modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme de L'Île d'Yeu

Instauration d'une Servitude de Résidence Principale (SRP) – Arrêté n° AB/BC/26/05/002 du 15 mai 2026

Objet : avis défavorable au projet de modification simplifiée n°5, assorti de propositions alternatives.

Monsieur le maire,

Je vous remercie de la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°5 du PLU. Je tiens en préambule à saluer la lucidité du diagnostic posé par la commune : la crise du logement permanent sur l'île est réelle, documentée et grave. La chute de la part des résidences principales, l'envolée des prix et l'impossibilité croissante pour les Islais de se loger à l'année appellent incontestablement une action publique déterminée. C'est précisément parce que je partage ce constat que je souhaite exprimer mon opposition au dispositif retenu : la servitude de résidence principale généralisée à l'ensemble du territoire risque, selon moi, de ne pas résoudre le problème visé tout en en créant de nouveaux, plus graves encore. Les observations qui suivent en exposent les raisons, puis proposent des voies alternatives pour atteindre le même objectif.

1. Une efficacité sur les prix qui n'est ni démontrée, ni même probable

Le dossier postule implicitement que l'interdiction des résidences secondaires neuves détendra le marché au bénéfice des résidents permanents. Or aucune étude d'impact économique ne figure au dossier, et rien ne démontre que la servitude fera baisser le prix du foncier constructible. L'effet le plus vraisemblable est différent : les propriétaires fonciers, refusant de vendre avec une telle décote d'usage, retiendront leurs terrains du marché. On n'obtiendra pas une baisse des prix, mais un gel des transactions – c'est-à-dire une raréfaction supplémentaire de l'offre effective.

Surtout, même dans l'hypothèse favorable où le prix du foncier baisserait, l'effet sur le coût d'accès au logement resterait marginal. Sur l'île, la part du foncier dans le coût total d'une opération est relativement faible au regard de coûts de construction très supérieurs à ceux du continent (acheminement des matériaux, main-d'œuvre, contraintes insulaires). Une baisse, même sensible, du prix des terrains ne rendrait donc pas la construction neuve abordable pour les ménages islais – à la seule exception, marginale, de l'auto-construction. Le levier actionné n'agit pas sur la variable qui détermine réellement le coût du logement neuf sur l'île.

2. Un effet paralysant sur la construction neuve

La servitude crée une asymétrie économique majeure : celui qui construit sous SRP supporte un coût de construction inchangé, mais détient un bien dont l'usage est restreint à perpétuité, dont la liquidité est fortement réduite (le marché des acquéreurs potentiels étant limité aux seuls candidats à la résidence principale) et dont la valeur de revente sera mécaniquement décotée. La sanction de nullité des ventes ne comportant pas la mention de la servitude, prévue par les textes, ajoute une insécurité juridique dans chaque transaction.

Les établissements bancaires intégreront cette décote et cette illiquidité dans leurs conditions de financement : garanties dévalorisées, apports exigés plus élevés, voire refus de prêt. Le résultat prévisible est simple : personne ne construira. Ni les investisseurs, évidemment, mais pas davantage les ménages permanents, qui seraient les premiers pénalisés par un bien valant, dès son achèvement, moins que son coût de revient. Une mesure conçue pour réserver le neuf aux résidents permanents aboutirait ainsi à ce qu'il n'y ait plus de neuf du tout – y compris pour eux.

3. Un report de la demande sur le bâti existant, au détriment direct des Islais

L'attractivité de l'île ne diminuera pas du fait de la servitude. La demande de résidences secondaires, empêchée sur le neuf, se reportera intégralement sur le parc existant – maisons anciennes et biens à rénover – qui n'est pas concerné par l'interdiction. Il faut s'attendre à une inflation très importante de ce segment, précisément celui sur lequel les ménages modestes et les primo-accédants islais pouvaient encore espérer se positionner. La mesure organiserait ainsi un marché à deux vitesses : un neuf gravé et désert, un ancien libre et surenchéri. Le problème que la commune entend résoudre s'en trouverait aggravé, et les gagnants de l'opération seraient paradoxalement les détenteurs actuels de patrimoine ancien, non les habitants à l'année cherchant à se loger.

4. Un risque économique et social majeur pour la filière du bâtiment

Le secteur de la construction et de l'artisanat du bâtiment est l'un des tout premiers employeurs de l'île. Il fait vivre à l'année de nombreuses familles islaises – celles-là mêmes que la politique de l'habitat entend maintenir sur le territoire. Un gel de la construction neuve, conjugué à l'incertitude juridique pesant sur les opérations en cours de montage, exposerait cette filière à une contraction brutale de son activité : pertes d'emplois, départ d'actifs, fragilisation des entreprises locales. On aboutirait à ce paradoxe qu'une mesure destinée à garantir la vie à l'année détruirait les emplois qui la rendent possible. Le dossier ne comporte aucune évaluation de cet impact, ce qui est en soi une lacune sérieuse pour une décision de cette portée.

5. Un dispositif juridiquement fragile et sans aucun recul

La loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024, dite Le Meur-Echanz, est très récente. Aucune commune n'a de retour d'expérience sur les effets réels de la servitude, aucune jurisprudence n'en a stabilisé l'interprétation, et ses effets de bord – précisément ceux décrits ci-dessus – n'ont fait l'objet d'aucune évaluation par le législateur. Appliquer d'emblée, sans expérimentation ni étude d'impact locale, le dispositif le plus extensif permis par la loi (toutes les zones U et AU pour le neuf, l'ensemble du territoire pour les changements de destination) revient à faire de l'île d'Yeu un terrain d'essai grandeur nature, aux frais de ses habitants, de ses artisans et de ses propriétaires. S'y ajoutent des questions non résolues de contrôle dans la durée (comment vérifier l'usage effectif de résidence principale au fil des mutations et des successions ?) et un risque contentieux réel au regard de l'atteinte portée au droit de propriété, que le juge appréciera notamment à l'aune de la proportionnalité du périmètre retenu.

6. Un périmètre disproportionné au regard des possibilités offertes par la loi

La loi permet de délimiter des secteurs. La commune choisit de grever la totalité du territoire, sans gradation, sans ciblage des secteurs où la pression des résidences secondaires est la plus forte, et sans phase d'observation. Ce choix maximaliste prive la commune de toute capacité d'apprentissage et d'ajustement, et fragilise juridiquement la mesure. À tout le moins, une application expérimentale sur des secteurs délimités, assortie d'indicateurs de suivi et d'une clause de revoyure, aurait dû être privilégiée.

—

La contribution est complétée par une pièce annexe, exposant 7 points.
Cette contribution valide la légitimité de l'objectif poursuivi par l'instauration de la servitude de résidence principale, mais émet une opposition au dispositif retenu.
1/ La part de la charge foncière représente entre 35 et 45% du coût de la construction. Une baisse du prix des terrains permet aux ménages d'accéder à la propriété.
2/ La servitude crée l'obligation d'usage : le bien doit être occupé ou loué à titre de résidence principale. L'obligation est portée sur le bail et il en sera fait mention dans les actes (promesse de vente, acte authentique, bail, acte constitutifs de droits réels)
3/ Marché de la seconde main : avec un prix médian de 6 486 € /m² en 2024 (source DV3F Cerema), il est déjà inabordable pour les insulaires.

Envoyé en préfecture le 14/10/2026
Reçu en préfecture le 14/10/2026
Publié le
ID : 085-218501138-20261013-DEL2610218-DE

	 **7. L'objectif est légitime : d'autres leviers existent pour l'atteindre** Mon opposition ne porte pas sur la finalité poursuivie, mais sur l'outil. La logique de l'interdiction pure supprime l'offre sans rien financer ; une logique contributive, à l'inverse, transformerait la demande de résidences secondaires – qui ne disparaîtra pas – en source de financement du logement permanent. C'est dans cet esprit que j'ai soumis à Madame la Députée Le Meur, co-auteure de la loi du 19 novembre 2024, la proposition suivante, que je serai également au présent débat : Conditionner l'obtention d'un permis de construire pour résidence secondaire, dans les communes dépassant un seuil de résidences secondaires, à l'octroi d'un prêt sans intérêt d'une durée de 15 à 20 ans au bénéfice d'un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) communal agréé. Ce prêt, calculé en pourcentage de la valeur construite, permettrait à l'OFS de financer des Baux Réels Solidaires (BRS) au profit des résidents permanents. Ce mécanisme n'est pas une taxe : le capital est intégralement remboursé à l'échéance. Mais le coût actualisé d'un prêt gratuit sur vingt ans constitue une contribution réelle et proportionnée à la capacité contributive de celui qui construit une résidence secondaire. Il est en outre dans l'intérêt bien compris des résidents secondaires eux-mêmes : leur île n'est vivante que si des médecins, des commerçants et des artisans peuvent construire d'y habiter à l'année. Ce dispositif suppose un ajustement législatif côté du Code de l'urbanisme, en complément de la loi Le Meur-Echaniz ; la commune, dont la situation est emblématique au plan national, serait pleinement légitime à en porter la demande auprès du législateur et des parlementaires du département, plutôt que d'appliquer sans recul le seul outil, brut, aujourd'hui disponible. Dans l'attente d'une telle évolution, plusieurs leviers sont d'ores et déjà mobilisables à droit constant : – Créer un fonds communal de l'habitat permanent, abondé par le produit de la majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires portée à son maximum, et l'investir dans l'acquisition et la production de logements proposés en BRS via un OFS : la dissociation du foncier et du bâti est précisément l'outil qui neutralise le poids du foncier dans le prix d'accession, de manière pérenne et anti-spéculative. – Mobiliser prioritairement le parc existant : lutte contre la vacance, aides renforcées à la rénovation conditionnées à un engagement de location à l'année, conventionnement, intermédiation locative. – Poursuivre et durcir la régulation des meublés de tourisme, engagée par la délibération du 18 mars 2025 (changement d'usage, quotas, durées), qui agit sur le stock et non seulement sur le flux de constructions neuves. – Utiliser les outils fonciers ciblés du PLU : servitudes de mixité sociale (art. L.151-15), emplacements réservés pour le logement, droit de préemption renforcé, partenariat avec l'Établissement Public Foncier pour constituer des réserves dédiées à l'habitat permanent. – Si la commune tient malgré tout à la SRP, l'appliquer à titre expérimental sur des secteurs délimités, avec une évaluation publique à trois ans et une clause de revoyure explicite. **Conclusion** Pour l'ensemble de ces raisons, j'émets un avis défavorable au projet de modification simplifiée n°5 tel que présenté. Je demande à la commune de renoncer à la généralisation de la servitude de résidence principale à l'ensemble du territoire et, si elle entend maintenir le principe d'une telle servitude, de reprendre le dossier sur la base d'une véritable étude d'impact économique (marché foncier, filière du bâtiment, parc ancien, financement bancaire), d'un périmètre ciblé et proportionné, et d'un dispositif d'évaluation. Je l'invite parallèlement à examiner les alternatives exposées ci-dessus – en particulier le mécanisme du permis de construire pour résidence secondaire conditionné à un prêt sans intérêt au profit d'un Organisme de Foncier Solidaire communal, et le couple fonds communal de l'habitat / Bail Réel Solidaire – seules approches de nature à agir durablement sur le coût d'accession des ménages locaux sans sacrifier ni la construction neuve, ni l'emploi local. Je vous remercie de l'attention portée à ces observations et vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée. Fait à Cléo d'Yeu, le 23 août 2026 **Fabien BARDINET**	4/ L'avis de la chambre de métiers et d'artisanat, consulté lors de la procédure, précise que les intérêts des entreprises artisanales ne sont pas impactés par la modification envisagée, ces dernières n'occasionnant aucune restriction ou contrainte supplémentaire à l'exercice ou au développement de leurs activités sur le territoire. Les objectifs poursuivis pour un maintien d'une vie à l'année sont favorables au maintien d'activités économiques pérennes et non saisonnières. 5/ Sur le droit de propriété : Le Conseil Constitutionnel a jugé que la mesure ne constitue pas une privation du droit de propriété, mais une simple atteinte à son exercice, justifiée par un motif d'intérêt général (lutte contre la pénurie de logements et les nuisances). Décision du Conseil du Constitutionnel du 19 mars 2026. 6/ Au vu de cette contribution, il a été décidé de procéder à une réduction du périmètre sur lequel porte l'instauration de cette servitude. 7/ La contribution porte également sur des voies alternatives : ces voies ne reposent pas sur des lois existantes. Par ailleurs, plusieurs politiques publiques en faveur de l'habitat à l'année sont d'ores et déjà mises en œuvre : aide à la remise en location à l'année, vente à prix coutant de terrains à bâtir, soutien de programmes de logements sociaux, acquisitions de logements, bail emphytéotique, soutien au projet d'habitat coopératif, dissociation foncier-bâti, intervention de l'EPF pour

Envoyé en préfecture le 14/10/2026
Reçu en préfecture le 14/10/2026
Publié le
ID : 085-218501138-20261013-DEL2610218-DE

		l'acquisition de terrains en vue de réaliser du logement principal, intervention auprès de promoteurs pour faire évoluer des programmes de résidences secondaires (développement de programmes mixtes en faveur d'habitations à l'année et travailleurs saisonniers)..
@2	Cher Monsieur le Maire, Dans le cadre de la consultation publique relative au projet de modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme de l'Île d'Yeu, nous souhaitons vous faire part de nos observations concernant l'instauration d'une servitude de résidence principale sur l'ensemble du territoire communal. Nous comprenons pleinement la volonté de la commune de préserver l'accès au logement pour les habitants permanents et de maintenir une vie à l'année sur l'île. **Cet objectif est parfaitement légitime et mérite d'être soutenu. Nous le partageons.** En revanche, nous nous interrogeons sur le choix d'appliquer cette servitude de manière uniforme à l'ensemble du territoire communal, sans distinction entre les différentes situations ni les différents secteurs de l'île. Le droit de propriété est un principe fondamental protégé par les articles 2 et 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen. Si ce droit peut naturellement être limité pour répondre à un objectif d'intérêt général, ces limitations doivent rester nécessaires, adaptées et proportionnées. **La généralisation d'une servitude de résidence principale à l'ensemble de la commune nous semble donc excessive et porter gravement atteinte au droit de propriété**. A titre d'exemple, notre situation personnelle et familiale illustre précisément un cas qui ne relève ni de la spéculation immobilière ni de la recherche d'un rendement locatif. Cette situation est commune à un grand nombre de familles installées à l'Île d'Yeu en résidence secondaire. Depuis nos grands-parents, arrivés sur l'île en 1954, notre famille a toujours eu une volonté de s'inscrire dans la durée sur l'Île d'Yeu. Nos	Cette contribution valide la légitimité de l'objectif poursuivi par l'instauration de la servitude de résidence principale. La contribution porte également sur plusieurs réserves. Au vu de cette contribution, il a été décidé de procéder à une réduction du périmètre sur lequel porte l'instauration de cette servitude. Atteinte au droit de propriété : Le Conseil Constitutionnel a jugé que la mesure ne constitue pas une privation du droit de propriété, mais une simple atteinte à son exercice, justifiée par un motif d'intérêt général (lutte contre la pénurie de logements et les nuisances). Décision du Conseil du Constitutionnel du 19 mars 2026. Atteinte aux projets de transmission patrimoniale : cf. décision du Conseil Constitutionnel supra. Conséquences économiques : la servitude de résidence principale n'a pas vocation à restreindre la construction. Elle ne porte que sur l'usage. Dans le cadre de la libre concurrence, les travaux sont actuellement réalisés par des entreprises Îslaises, nationales ou étrangères afin de couvrir les besoins actuels. L'avis de la chambre de métiers et d'artisanat, consulté lors de la procédure précise que les

Envoyé en préfecture le 14/10/2026
Reçu en préfecture le 14/10/2026
Publié le
ID : 085-218501138-20261013-DEL2610218-DE

	parents, tout comme nos oncles et tantes, ainsi que mon frère et moi pour nos enfants, nous sommes inscrits dans une logique de transmission d'un patrimoine afin que chacun puisse, à terme disposer d'une résidence sur l'île, pour y vivre et y passer sa retraite, pour y terminer sa vie comme l'avaient fait avant nous nos grands-parents. Ce projet n'a jamais eu vocation à créer des locations saisonnières ni à alimenter le marché des résidences secondaires. Il s'inscrit dans une logique de transmission familiale et de continuité d'un attachement ancien et permanent à l'Île d'Yeu, qui remonte à plusieurs générations et souhaite se poursuivre dans le futur. Depuis plus de soixante-dix ans, déjà, notre famille entretient ainsi un lien profond avec l'Île d'Yeu. Nos parents, oncles et tantes y viennent depuis leur enfance. Pour notre part, nous y passons tous nos étés, et une majeure partie de nos vacances, depuis respectivement 1977, et 1974, date de nos naissances respectives. Cet ancrage dépasse aujourd'hui le simple cadre des vacances : nos deux grands-parents paternels ont terminé leur vie sur l'île, à la **Maison du Chêne Vert**, et notre grand-mère repose aujourd'hui au **cimetière de Saint-Sauveur**. Cet attachement familial s'est également traduit par l'installation définitive de l'un de nos oncles et également de l'un de nos cousins, qui ont choisi de vivre sur l'île à l'année. En créant et développant son commerce à Port Joinville, il participe ainsi pleinement à la vie économique et sociale de l'île. Notre famille, comme beaucoup d'autres, fait donc partie de celles qui contribuent, depuis plusieurs générations, à la vitalité et à l'identité de l'île, même si tous ses membres ne sont pas des résidents permanents. **Ainsi l'instauration de la servitude telle que prévue dans la modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme de l'Île d'Yeu risque de porter une atteinte grave et disproportionnée aux projets de transmission patrimoniale.** De nombreuses familles ayant acquis des terrains constructibles afin de préparer leur succession et permettre à leurs enfants de poursuivre leur histoire familiale, une interdiction générale de construire de nouvelles résidences secondaires remettrait aujourd'hui en cause des projets élaborés de longue date, parfois dans un objectif	intérêts des entreprises artisanales ne sont pas impactés par la modification envisagée, ces dernières n'occasionnant aucune restriction ou contrainte supplémentaire à l'exercice ou au développement de leurs activités sur le territoire. Les objectifs poursuivis pour un maintien d'une vie à l'année sont favorables au maintien d'activités économiques pérennes et non saisonnières. Enfin, la contribution émet des réserves sur le résultat attendu. Face au déséquilibre rencontré sur l'Île, entre résidences principales et résidences secondaires, l'instauration de la servitude de résidence principale doit permettre de limiter ce déséquilibre en faveur du logement principale et du maintien d'une vie à l'année. La superposition des législations restreints de plus en plus les possibilités de construction. La commune souhaite préserver le foncier restant à destination des résidents permanents dans le cadre de l'intérêt général du maintien d'une vie à l'année. La loi LE MEUR – ECHANIZ ne restreint pas l'usage sur le bâti existant ; pour rappel le taux de résidences secondaires est de 60,2% en 2023 (INSEE RP2023).

Envoyé en préfecture le 14/10/2026
Reçu en préfecture le 14/10/2026
Publié le
ID : 085-218501138-20261013-DEL2610218-DE

	de transmission équitable entre plusieurs héritiers. Au-delà de ce type de situations personnelles et familiales, nous nous interrogeons sur plusieurs conséquences majeures et graves que cette mesure entraînerait pour l'Île et ses habitants. **Tout d'abord, l'efficacité réelle de cette mesure sur l'accès au logement des Islais et le prix de l'immobilier reste très contestable.** Le coût très élevé du foncier sur l'Île d'Yeu demeure un obstacle majeur pour l'accès au logement des résidents permanents et pour la construction de logements neufs et accessibles. Rien ne permet d'affirmer que cette nouvelle contrainte augmentera effectivement l'offre de logements pour les Islais. Elle pourrait au contraire conduire à une diminution du nombre de constructions nouvelles sans résoudre les difficultés structurelles du marché immobilier. Les propriétaires fonciers risquant de choisir de suspendre ou d'annuler leur projet de construction nouvelle. En limitant les possibilités de construire, cette mesure risque ainsi d'accentuer la rareté des biens existants et de contribuer à une hausse supplémentaire des prix de l'immobilier déjà bâti, rendant paradoxalement encore plus difficile l'accès au logement pour les Islais. **Par ailleurs, cette restriction pourrait également entraîner des conséquences économiques dévastatrices localement pour l'emploi dans le secteur de l'artisanat et du bâtiment augmentant la précarité et le chômage sur l'Île**. La baisse du nombre de projets de construction, au moins pour la part de constructions de résidences secondaires non compensées par celles de résidences principales nouvelles, impactera directement les entreprises locales du bâtiment, les artisans, les architectes, les maîtres d'œuvre ainsi que l'ensemble de la filière liée à la construction, secteur important de l'économie insulaire et pour l'emploi des Islais. **Enfin, le résultat de cette servitude très aléatoire ne peut malheureusement pas être garanti**. La mise en œuvre concrète de cette servitude pose question. Si un logement soumis à cette servitude ne trouve pas d'occupant répondant aux critères fixés, un risque existe de voir apparaître des logements vacants, sous-utilisés sans que	

Envoyé en préfecture le 14/10/2026
Reçu en préfecture le 14/10/2026
Publié le
ID : 085-218501138-20261013-DEL2610218-DE

	l'objectif poursuivi soit effectivement atteint. Aucune mesure ne permet d'affirmer que toutes les nouvelles constructions trouveront nécessairement des résidents ou locataires pour l'occuper à l'année. Il apparaît ainsi que l'application uniforme de cette servitude ne tient pas suffisamment compte de la diversité de toutes ces situations et ne permet pas de garantir que l'objectif poursuivi sera atteint. Un projet familial de transmission, sans vocation spéculative, est aujourd'hui traité de la même manière qu'une opération immobilière destinée à développer des résidences secondaires ou des locations saisonnières. Sans parler des programmes de construction de promoteurs immobiliers... Une approche plus ciblée, limitée dans le temps et aux seuls secteurs où les tensions immobilières le justifient réellement, serait probablement plus conforme à l'esprit recherché, tout en conciliant l'intérêt général avec le respect du droit de propriété et des projets familiaux. L'Île d'Yeu s'est construite grâce à ses habitants permanents, mais aussi grâce à des familles qui, depuis plusieurs générations, y entretiennent un lien étroit, ainsi que leur patrimoine, participant à son rayonnement, son économie locale et transmettant cet attachement à leurs enfants pour les générations à venir. Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à cette observation et souhaitons qu'elle puisse être prise en considération dans le cadre de l'examen du projet de modification simplifiée n°5 du PLU. Nous vous prions d'agréer, Cher Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées. **Damien LUKACS**	
@3	Cher Monsieur le Maire, Dans le cadre de la consultation publique relative au projet de modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme de l'Île d'Yeu, nous souhaitons vous faire part de nos observations concernant l'instauration d'une servitude de résidence principale sur l'ensemble du territoire communal.	Cette contribution est identique à la contribution précédente. Idem que @2. Cette contribution valide la légitimité de l'objectif poursuivi par l'instauration de la servitude de résidence principale.

Envoyé en préfecture le 14/10/2026
Reçu en préfecture le 14/10/2026
Publié le
ID : 085-218501138-20261013-DEL2610218-DE

	Nous comprenons pleinement la volonté de la commune de préserver l'accès au logement pour les habitants permanents et de maintenir une vie à l'année sur l'île. **Cet objectif est parfaitement légitime et mérite d'être soutenu. Nous le partageons.** En revanche, nous nous interrogeons sur le choix d'appliquer cette servitude de manière uniforme à l'ensemble du territoire communal, sans distinction entre les différentes situations ni les différents secteurs de l'île. Le droit de propriété est un principe fondamental protégé par les articles 2 et 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen. Si ce droit peut naturellement être limité pour répondre à un objectif d'intérêt général, ces limitations doivent rester nécessaires, adaptées et proportionnées. **La généralisation d'une servitude de résidence principale à l'ensemble de la commune nous semble donc excessive et porter gravement atteinte au droit de propriété**. A titre d'exemple, notre situation personnelle et familiale illustre précisément un cas qui ne relève ni de la spéculation immobilière ni de la recherche d'un rendement locatif. Cette situation est commune à un grand nombre de familles installées à l'Île d'Yeu en résidence secondaire. Depuis nos grands-parents, arrivés sur l'île en 1954, notre famille a toujours eu une volonté de s'inscrire dans la durée sur l'Île d'Yeu. Nos parents, tout comme nos oncles et tantes, ainsi que mon frère et moi pour nos enfants, nous sommes inscrits dans une logique de transmission d'un patrimoine afin que chacun puisse, à terme disposer d'une résidence sur l'île, pour y vivre et y passer sa retraite, pour y terminer sa vie comme l'avaient fait avant nous nos grands-parents. Ce projet n'a jamais eu vocation à créer des locations saisonnières ni à alimenter le marché des résidences secondaires. Il s'inscrit dans une logique de transmission familiale et de continuité d'un attachement ancien et permanent à l'Île d'Yeu, qui remonte à plusieurs générations et souhaite se poursuivre dans le futur. Depuis plus de soixante-dix ans, déjà, notre famille entretient ainsi un lien profond avec l'Île d'Yeu. Nos parents, oncles et tantes y viennent depuis leur enfance. Pour notre part, nous y passons tous nos étés, et une majeure partie de nos vacances, depuis respectivement 1974, et 1977, date de nos	La contribution porte également sur plusieurs réserves. Au vu de cette contribution, il a été décidé de procéder à une réduction du périmètre sur lequel porte l'instauration de cette servitude. Atteinte au droit de propriété : Le Conseil Constitutionnel a jugé que la mesure ne constitue pas une privation du droit de propriété, mais une simple atteinte à son exercice, justifiée par un motif d'intérêt général (lutte contre la pénurie de logements et les nuisances). Décision du Conseil du Constitutionnel du 19 mars 2026. Atteinte aux projets de transmission patrimoniale : cf. décision du Conseil Constitutionnel supra. Conséquences économiques : la servitude de résidence principale n'a pas vocation à restreindre la construction. Elle ne porte que sur l'usage. Dans le cadre de la libre concurrence, les travaux sont actuellement réalisés par des entreprises Îslaises, nationales ou étrangères afin de couvrir les besoins actuels. L'avis de la chambre de métiers et d'artisanat, consulté lors de la procédure précise que les intérêts des entreprises artisanales ne sont pas impactés par la modification envisagée, ces dernières n'occasionnant aucune restriction ou contrainte supplémentaire à l'exercice ou au développement de leurs activités sur le territoire. Les objectifs poursuivis pour un maintien d'une vie à l'année sont favorables au maintien d'activités économiques pérennes et non saisonnières. Enfin, la contribution émet des réserves sur le résultat attendu.

Envoyé en préfecture le 14/10/2026
Reçu en préfecture le 14/10/2026
Publié le
ID : 085-218501138-20261013-DEL2610218-DE

	naissances respectives. Cet ancrage dépasse aujourd'hui le simple cadre des vacances : nos deux grands-parents paternels ont terminé leur vie sur l'île, à la **Maison du Chêne Vert**, et notre grand-mère repose aujourd'hui au **cimetière de Saint-Sauveur**. Cet attachement familial s'est également traduit par l'installation définitive de l'un de nos oncles et également de l'un de nos cousins, qui ont choisi de vivre sur l'île à l'année. En créant et développant son commerce à Port Joinville, il participe ainsi pleinement à la vie économique et sociale de l'île. Notre famille, comme beaucoup d'autres, fait donc partie de celles qui contribuent, depuis plusieurs générations, à la vitalité et à l'identité de l'île, même si tous ses membres ne sont pas des résidents permanents. **Ainsi l'instauration de la servitude telle que prévue dans la modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme de l'Île d'Yeu risque de porter une atteinte grave et disproportionnée aux projets de transmission patrimoniale.** De nombreuses familles ayant acquis des terrains constructibles afin de préparer leur succession et permettre à leurs enfants de poursuivre leur histoire familiale, une interdiction générale de construire de nouvelles résidences secondaires remettrait aujourd'hui en cause des projets élaborés de longue date, parfois dans un objectif de transmission équitable entre plusieurs héritiers. Au-delà de ce type de situations personnelles et familiales, nous nous interrogeons sur plusieurs conséquences majeures et graves que cette mesure entraînerait pour l'Île et ses habitants. **Tout d'abord, l'efficacité réelle de cette mesure sur l'accès au logement des Islais et le prix de l'immobilier reste très contestable.** Le coût très élevé du foncier sur l'Île d'Yeu demeure un obstacle majeur pour l'accès au logement des résidents permanents et pour la construction de logements neufs et accessibles. Rien ne permet d'affirmer que cette nouvelle contrainte augmentera effectivement l'offre de logements pour les Islais. Elle pourrait au contraire conduire à une diminution du nombre de constructions nouvelles sans résoudre les difficultés structurelles du marché immobilier. Les propriétaires fonciers risquant de choisir de suspendre ou d'annuler leur projet de construction nouvelle. En limitant les possibilités	Face au déséquilibre rencontré sur l'Île, entre résidences principales et résidences secondaires, l'instauration de la servitude de résidence principale doit permettre de limiter ce déséquilibre en faveur du logement principale et du maintien d'une vie à l'année. La superposition des législations restreints de plus en plus les possibilités de construction. La commune souhaite préserver le foncier restant à destination des résidents permanents dans le cadre de l'intérêt général du maintien d'une vie à l'année. La loi LE MEUR – ECHANIZ ne restreint pas l'usage sur le bâti existant ; pour rappel le taux de résidences secondaires est de 60,2% en 2023 (INSEE RP2023).

Envoyé en préfecture le 14/10/2026
Reçu en préfecture le 14/10/2026
Publié le
ID : 085-218501138-20261013-DEL2610218-DE

	de construire, cette mesure risque ainsi d'accentuer la rareté des biens existants et de contribuer à une hausse supplémentaire des prix de l'immobilier déjà bâti, rendant paradoxalement encore plus difficile l'accès au logement pour les Islais. **Par ailleurs, cette restriction pourrait également entraîner des conséquences économiques dévastatrices localement pour l'emploi dans le secteur de l'artisanat et du bâtiment augmentant la précarité et le chômage sur l'Île**. La baisse du nombre de projets de construction, au moins pour la part de constructions de résidences secondaires non compensées par celles de résidences principales nouvelles, impactera directement les entreprises locales du bâtiment, les artisans, les architectes, les maîtres d'œuvre ainsi que l'ensemble de la filière liée à la construction, secteur important de l'économie insulaire et pour l'emploi des Islais. **Enfin, le résultat de cette servitude très aléatoire ne peut malheureusement pas être garanti**. La mise en œuvre concrète de cette servitude pose question. Si un logement soumis à cette servitude ne trouve pas d'occupant répondant aux critères fixés, un risque existe de voir apparaître des logements vacants, sous-utilisés sans que l'objectif poursuivi soit effectivement atteint. Aucune mesure ne permet d'affirmer que toutes les nouvelles constructions trouveront nécessairement des résidents ou locataires pour l'occuper à l'année. Il apparaît ainsi que l'application uniforme de cette servitude ne tient pas suffisamment compte de la diversité de toutes ces situations et ne permet pas de garantir que l'objectif poursuivi sera atteint. Un projet familial de transmission, sans vocation spéculative, est aujourd'hui traité de la même manière qu'une opération immobilière destinée à développer des résidences secondaires ou des locations saisonnières. Sans parler des programmes de construction de promoteurs immobiliers... Une approche plus ciblée, limitée dans le temps et aux seuls secteurs où les tensions immobilières le justifient réellement, serait probablement plus conforme à l'esprit recherché, tout en conciliant l'intérêt général avec le respect du droit de propriété et des projets familiaux. L'Île d'Yeu s'est construite grâce à ses habitants permanents, mais aussi grâce à des familles qui, depuis plusieurs	

Envoyé en préfecture le 14/10/2026
Reçu en préfecture le 14/10/2026
Publié le
ID : 085-218501138-20261013-DEL2610218-DE

	générations, y entretiennent un lien étroit, ainsi que leur patrimoine, participant à son rayonnement, son économie locale et transmettant cet attachement à leurs enfants pour les générations à venir. Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à cette observation et souhaitons qu'elle puisse être prise en considération dans le cadre de l'examen du projet de modification simplifiée n°5 du PLU. Nous vous prions d'agréer, Cher Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées. **Antonin LUKACS**	
@4	Messieurs, cette mesure de servitude de résidence principale, si elle est appliquée sans être adossée à un programme de construction dense n'aura que des conséquences négatives pour le territoire. Elle ne créera aucun nouveau logement à l'année. Prenons deux exemples 1. une famille de résidents secondaires qui possède un terrain constructible mais non construit. Est ce qu'elle va construire un logement à l'année sur ce terrain ? Bien sur que non, elle ne vient que quelques semaines ou mois par an. Va t'elle construire un logement pour le louer à l'année ? Non aussi, la construction coute 4000€/m2, le loyer est autour de 20€/m²/mois avant impots, on voit tout de suite qu'il n'y a aucune rentabilité, cet investissement ne va pas se faire. Va t'elle vendre son terrain à un prix en dessous de sa valeur s'il était libre de toute construction ? Là non plus, elle ne va pas le faire, elle va juste attendre que la loi ou la réglementation change. Elle ne vendra que contrainte et forcée par les trois D habituels dans l'immobilier : décès, divorce, dette. Ca peut prendre 10, 15 ou 20 ans. Et pendant cette période, aucune construction de logements à l'année sur ce terrain. Gain pour la communauté : 0 2. une famille islaise qui a un terrain divisible et trois enfants dont un sur le continent, que va t'elle faire ? Comment va t'elle gérer cette distorsion entre ses enfants ? Eh bien, elle va attendre et elle ne va pas construire. Elle va	La contribution porte sur des exemples hypothétiques. La servitude de résidence principale n'empêche pas la construction de logement dans le cadre d'une stratégie patrimoniale de transmission, cependant l'usage doit être réservé à de l'habitation à titre principale Plusieurs politiques publiques en faveur de l'habitat à l'année sont d'ores et déjà mises en œuvre : aide à la remise en location à l'année, vente à prix coutant de terrains à bâtir, soutien de programmes de logements sociaux, acquisitions de logements, bail emphytéotique, soutien au projet d'habitat coopératif, dissociation foncier-bâti, intervention de l'EPF pour l'acquisition de terrains en vue de réaliser du logement principal, intervention auprès de promoteurs pour faire évoluer des programmes de résidences secondaires (développement de programmes mixtes en faveur d'habitations à l'année et travailleurs saisonniers). Le projet de renouvellement urbain du quartier des usines est l'un des éléments de l'action municipale à venir ; il n'est

Envoyé en préfecture le 14/10/2026
Reçu en préfecture le 14/10/2026
Publié le
ID : 085-218501138-20261013-DEL2610218-DE

	attendre tout simplement que ca change. Encore une maison qui ne sera pas construite. Les maçons seront les premières victimes de la mesure. Le savoir faire islais va s'en aller. Si vous n'accompagnez pas cette mesure par un programme de construction dense dans le quartier des usines, vous n'aurez jamais assez de logements. Cordialement, Eric Danremont	cependant pas suffisant au regard des besoins et de la part croissante de résidences secondaires.

Envoyé en préfecture le 14/10/2026
Reçu en préfecture le 14/10/2026
Publié le
ID : 085-218501138-20261013-DEL2610218-DE

@5	Monsieur le Maire, Dans le cadre de la mise à disposition du public relative à la modification simplifiée n°5 du PLU, portant notamment création d'une servitude de résidence principale, je souhaite formuler la présente observation. Je comprends et partage l'objectif de la commune de favoriser durablement l'habitat permanent sur l'Île d'Yeu. Toutefois, le projet de modification appelle, à mon sens, une **clarification indispensable de son régime transitoire**, au regard du principe de sécurité juridique. En particulier, il conviendrait de préciser expressément le régime applicable aux **terrains constructibles acquis antérieurement à l'entrée en vigueur de la servitude**, lorsque leur propriétaire dispose d'un projet réel et documenté de construction d'une résidence principale, mais dont la réalisation doit nécessairement être différée de quelques années, notamment pour des raisons professionnelles ou liées à un départ prochain à la retraite. Je sollicite donc que le règlement précise notamment : • si la date d'acquisition du terrain est susceptible d'être prise en compte ; • si un propriétaire ayant acquis un terrain constructible avant l'entrée en vigueur de la servitude pourra conserver les droits attachés à la réglementation alors applicable ; • et, à défaut, selon quelles dispositions transitoires les projets de construction engagés antérieurement à l'entrée en vigueur de la nouvelle règle seront traités. Cette clarification me paraît d'autant plus nécessaire que la nouvelle servitude est susceptible d'affecter substantiellement les conditions dans lesquelles un propriétaire	Cette contribution valide la légitimité de l'objectif poursuivi par l'instauration de la servitude de résidence principale. La contribution demande des clarifications relatives au régime transitoire. La loi LE MEUR – ECHANIZ ne prévoit pas de régime transitoire spécifique. Les précisions demandées se réfèrent à l'application du code de l'urbanisme : la date d'acquisition ne rentre pas en considération ; les demandes de certificats d'urbanisme permettent de fixer les droits. Les droits issus de l'application des dispositifs prévus par le code de l'urbanisme sont néanmoins limités dans le temps. La servitude de résidence principale ne restreint pas la constructibilité d'un terrain ; elle porte uniquement sur l'affectation fonctionnelle du bâtiment qui sera construit.

Envoyé en préfecture le 14/10/2026
Reçu en préfecture le 14/10/2026
Publié le
ID : 085-218501138-20261013-DEL2610218-DE

	peut valoriser un terrain constructible acquis antérieurement. Je demande donc que **les situations légalement constituées et les projets engagés antérieurement à l'entrée en vigueur de la servitude fassent l'objet de dispositions transitoires clairement définies dans le règlement**. Je vous remercie de bien vouloir prendre cette observation en considération dans le cadre de la procédure et de préciser les garanties prévues à cet égard. Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée. Laurent TÉZIER	
@6	Madame, Monsieur, Dans le cadre de la mise à disposition du public du **projet de modification simplifiée n°5 du plan local d'urbanisme**, ouverte du 31 juillet au 31 août 2026, l'association **Yeu M'Engage** souhaite verser au registre les observations qui suivent. Ces observations ne contestent ni le principe de la servitude de résidence principale, ni la régularité de la procédure. Elles portent sur les conditions de mise en œuvre du dispositif et appellent des clarifications. Synthèse L'association **Yeu M'Engage** : • Prend acte des objectifs d'habitabilité à l'année et les soutient, mais s'interroge sur l'efficacité réelle du dispositif pour les primo-accédants. • Souhaite préserver la beauté des paysages naturels de l'île, en danger face à l'urbanisation. Le plan local d'urbanisme est inadapté et doit être révisé. Le label officiel français de Site	Cette contribution d'un collectif regroupant 750 résidants secondaires, valide la légitimité de l'objectif poursuivi par l'instauration de la servitude de résidence principale, ainsi que la régularité de la procédure. Le très grand nombre de questions, une quarantaine, montre l'intérêt pour le projet et son intérêt général. La contribution demande des clarifications sur les conditions de mise en œuvre. La contribution émet des réserves sur le résultat attendu. Face au déséquilibre rencontré sur l'Île, entre résidences principales et résidences secondaires, l'instauration de la servitude de résidence principale doit permettre de limiter ce déséquilibre en faveur du logement principale et du maintien d'une vie à l'année.

Envoyé en préfecture le 14/10/2026
Reçu en préfecture le 14/10/2026
Publié le
ID : 085-218501138-20261013-DEL2610218-DE

	Patrimonial Remarquable pourrait être pertinent : a-t-il été étudié ? • S'interroge sur l'impact de la mesure, pendant la durée de la mandature et au-delà, sur l'emploi dans la filière du bâtiment, une fois les chantiers en cours terminés. • Demande une clarification rapide des règles applicables à l'existant, après des études sérieuses et une concertation approfondie, ainsi que la mise en place de mesures transitoires pour les acquéreurs récents de terrain n'ayant pas encore pu déposer de permis. • Met en garde sur la fragilité juridique de la généralisation de la servitude à 100 % du territoire. • Demande l'analyse et la communication des retours d'expérience des communes ayant déjà mis en œuvre une telle mesure, afin de mieux anticiper les conséquences prévues comme imprévues. • Demande à connaître les populations visées par l'orientation 4 de la Stratégie Locale de l'Habitat, sur laquelle le projet se fonde, et se propose de contribuer sur ce terrain. Les trois premiers points, ainsi que le dernier, sont développés ci-dessous. **1. L'accession à la propriété des Islais** La servitude interdit la résidence secondaire sur les constructions neuves, mais elle n'encadre pas les prix de vente du foncier ni de l'immobilier privé. Un Islais primo-accédant aura-t-il réellement les moyens d'acquérir un terrain ou de faire construire une maison neuve, même sous servitude, en l'absence de mécanismes d'aide financière à l'accession ? Par ailleurs, les propriétaires de résidences principales existantes conservent la faculté de vendre ou de céder leur maison à un acquéreur qui en fera une résidence secondaire. Ce constat est factuel, et l'association n'entend pas suggérer qu'il devrait en être autrement. Il conduit néanmoins à observer que la mesure ne garantit en aucun cas la stabilisation ni la hausse du nombre de	1. Accession à la propriété. Les besoins en logements sont définis dans la stratégie locale de l'habitat, validé par la délibération n° DEL/NLB/25/12/271, lors du conseil municipal du 16 décembre 2025. Ce document établi un diagnostic précis, fixe des objectifs de production de logement et précisent les actions pour atteindre ces objectifs. Plusieurs politiques publiques en faveur de l'habitat à l'année sont d'ores et déjà mises en œuvre : aide à la remise en location à l'année, vente à prix coutant de terrains à bâtir, soutien de programmes de logements sociaux, acquisitions de logements, bail emphytéotique, soutien au projet d'habitat coopératif, dissociation foncier-bâti, intervention de l'EPF pour l'acquisition de terrains en vue de réaliser du logement principal, intervention auprès de promoteurs pour faire évoluer des programmes de résidences secondaires (développement de programmes mixtes en faveur d'habitations à l'année et travailleurs saisonniers). Le projet de renouvellement urbain du quartier des usines est l'un des éléments de l'action municipale à venir ; il n'est cependant pas suffisant au regard des besoins et de la part croissante de résidences secondaires. Le critère de 8 mois pour définir une résidence principale : la LOI n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 vient modifier le code de l'urbanisme par l'article Art. L. 151-14-1 « Le règlement peut délimiter, dans

Envoyé en préfecture le 14/10/2026
Reçu en préfecture le 14/10/2026
Publié le
ID : 085-218501138-20261013-DEL2610218-DE

	résidences principales. Sur quels autres leviers la commune compte-t-elle s'appuyer pour atteindre cet objectif ? La Mission régionale d'autorité environnementale rappelle la primauté de la loi Littoral et de l'objectif de sobriété foncière. Dès lors que la loi Littoral et le zéro artificialisation nette restreignent déjà très fortement les possibilités de construire de nouvelles parcelles, combien de terrains constructibles viabilisés restent réellement disponibles en zones U et AU pour accueillir ces logements permanents ? Ce volume est-il compatible avec la préservation de l'île ? À combien la commune estime-t-elle le déficit de logements pour les Islais ? Enfin, la priorité donnée à l'habitat en appartements à loyer modéré a-t-elle été étudiée, éventuellement à titre exclusif, par exemple dans la zone déjà urbanisée des anciennes usines, plutôt que d'artificialiser à terme la totalité des terrains constructibles non encore bâtis ? La justification et la conformité juridique du critère de huit mois retenu pour définir la résidence principale ont-elles été étudiées ? Ce critère relève-t-il d'un choix ouvert à une commune, ou est-il imposé par d'autres textes ? Ce critère, repris de l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989, constitue un seuil absolu, là où la résidence principale s'apprécie habituellement de façon comparative, comme le logement occupé de manière habituelle et effective, celui où se trouvent les attaches les plus fortes. Cette différence de nature laisse des situations sans réponse. Ainsi de retraités qui partagent leur année entre une maison à l'Île d'Yeu et une maison sur le continent, six mois dans chacune : aucune des deux n'atteint huit mois, et aucune des trois exceptions prévues par l'article 2, obligation professionnelle, raison de santé ou force majeure, ne leur est applicable, ce partage relevant d'un choix de vie. Si l'on se réfère à la lettre de la règle édictée, ces personnes n'auraient de résidence principale nulle part, et ne pourraient donc pas faire construire à l'Île d'Yeu un logement qu'elles habiteraient pourtant la moitié de l'année. L'administration fiscale, confrontée au	les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. « La délimitation mentionnée au premier alinéa du présent article est possible lorsque, dans le périmètre du règlement, la taxe annuelle sur les logements vacants mentionnée à l'article 232 du code général des impôts est applicable ou lorsque les résidences secondaires représentent plus de 20 % du nombre total d'immeubles à usage d'habitation. » Tous les secteurs de l'Île sont concernés par le phénomène et dépassent les 20% de résidence secondaires, condition nécessaire d'application de la loi LE MEUR-ECHANIZ (cf. Annexe n°2). En revanche, et pour tenir compte des observations, le périmètre a été réduit. 2. Limitation de l'urbanisation, préservation des paysages, préservation de l'emploi et des compétences de la filière bâtiment. La plupart de ces points concernent la révision du Plan Local d'Urbanisme qui sera engagée en 2027. L'avis de la chambre de métiers et d'artisanat, consulté lors de la procédure précise que les intérêts des entreprises artisanales ne sont pas

Envoyé en préfecture le 14/10/2026
Reçu en préfecture le 14/10/2026
Publié le
ID : 085-218501138-20261013-DEL2610218-DE

	même cas d'une personne résidant six mois dans un endroit et six mois dans un autre, ne conclut pas pour sa part à l'absence de résidence principale : elle en désigne une. La commune retient-elle une lecture comparative de cette nature, qui permettrait de reconnaître l'Île d'Yeu comme résidence principale de ces foyers, ou le seuil de huit mois s'appliquera-t-il strictement ? Dans cette seconde hypothèse, des habitants présents la moitié de l'année sur l'île seraient écartés du dispositif, ce qui interroge au regard de l'objectif d'habitabilité à l'année poursuivi. Ce cas a-t-il été examiné, et combien de foyers représente-t-il ? Comment la commune entend-elle contrôler, et pour quel coût, la réalité de l'occupation à titre de résidence principale des logements neufs concernés ? Quels justificatifs seront demandés aux acquéreurs ou aux locataires lors du dépôt du permis, lors de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, puis au cours des années suivantes ? Quelles sanctions sont prévues ? Afin d'éviter des contrôles intrusifs réguliers et des coûts supplémentaires pour la commune, la charge de la preuve ne pourrait-elle pas incomber chaque année au propriétaire ? Un investisseur qui fait construire un logement en vue d'un investissement locatif, mais qui ne parvient pas à le louer pour une raison quelconque, pourra-t-il obtenir, au terme d'un certain délai, la requalification du bien en résidence libre de servitude ? Lorsqu'un propriétaire d'un logement soumis à la servitude doit déménager, qu'il s'agisse d'une mutation professionnelle temporaire ou définitive, d'une séparation, d'une succession ou d'un départ en établissement pour personnes âgées, et qu'il ne trouve pas d'acheteur occupant à titre de résidence principale au prix du marché, quelles solutions de recours ou de rachat la collectivité a-t-elle prévues pour éviter la vacance du bien ? En cas de mutation temporaire ou d'accident de la vie, que se passe-t-il si ce propriétaire ne peut pas	impactés par la modification envisagée, ces dernières n'occasionnant aucune restriction ou contrainte supplémentaire à l'exercice ou au développement de leurs activités sur le territoire. Les objectifs poursuivis pour un maintien d'une vie à l'année sont favorables au maintien d'activités économiques pérennes et non saisonnières. 3. Clarification des règles La servitude de résidence principale ne restreint pas la constructibilité d'un terrain ; elle porte uniquement sur l'affectation fonctionnelle du bâtiment qui sera construit. Les cas particuliers exposés dépendent de plusieurs paramètres (zonage, loi littoral, périmètres multiples de protection ou de restriction…) qui nécessitent des réponses circonstanciées et adaptées à chaque cas. La Commune note l'inquiétude autour de ce sujet. Les points relatifs au Plan Local d'Urbanisme seront abordés dans le cadre de la procédure de révision qui reste à engager. La loi LE MEUR – ECHANIZ ne prévoit pas de régime transitoire spécifique. Les précisions demandées se réfèrent à l'application du code de l'urbanisme : la date d'acquisition ne rentre pas en considération ; les demandes de certificats d'urbanisme permettent de fixer les droits. Les droits issus de l'application des dispositifs prévus par le code de l'urbanisme sont néanmoins limités dans le temps. 4. Adapter l'offre de logement aux

Envoyé en préfecture le 14/10/2026
Reçu en préfecture le 14/10/2026
Publié le
ID : 085-218501138-20261013-DEL2610218-DE

	justifier de sa présence sur l'île huit mois par an pendant un certain temps ? L'association s'interroge enfin sur l'équité, la transparence et la validité juridique des critères qui détermineront les bénéficiaires de ce dispositif. Un Islais qui vient de vendre sa maison à un résident secondaire pourra-t-il en bénéficier ? Un Islais dont un parent vient de vendre sa maison à un résident secondaire ? Un retraité non islais qui souhaite faire de l'île sa résidence principale ? **2. Limitation de l'urbanisation, préservation des paysages, préservation de l'emploi et des compétences de la filière du bâtiment** La limitation des constructions neuves de résidences secondaires affectera le carnet de commandes de la filière locale du bâtiment. Quelle étude indépendante a été réalisée pour s'assurer que le marché des résidences principales et celui de la rénovation et de l'agrandissement des résidences secondaires maintiendront un niveau d'activité et d'emploi satisfaisant ? Ce niveau sera nécessairement, et heureusement, nettement inférieur à celui de la surchauffe des dernières années, qui appelait la venue de nombreuses entreprises non islaises. Cette étude peut-elle être communiquée ? La construction de nouvelles résidences principales est nécessaire, mais elle a un coût pour les paysages et pour la beauté de l'île dès lors qu'elle transforme des terrains encore non bâtis. Quelles mesures de compensation la commune peut-elle mettre en œuvre pour limiter l'artificialisation des sols, par exemple le reclassement de certaines zones 2AU en zones naturelles ? Comment s'assurer que ces constructions demeurent esthétiques malgré la nécessité de réduire les coûts de construction ? Yeu M'Engage estime préférable de privilégier la densification de terrains dépourvus de caractéristiques patrimoniales particulières. Les derniers lotissements réalisés ne sont pas convaincants, et ont contribué, avec l'excès de nouvelles résidences secondaires, au mitage du territoire : les intervalles entre les villages de l'île ne sont désormais presque plus constitués que de terrains bâtis.	populations spécifiques. Cela renvoi à la Stratégie Locale de l'Habitat, validée par délibération n°DEL/NLB/25/12/271 en date du 16 décembre 2025. L'Île d'Yeu, comme de nombreux territoires insulaires et touristiques, est confrontée à des besoins spécifiques en matière d'habitat, qui ne peuvent être satisfaits par une offre résidentielle classique. Les personnes âgées, les jeunes actifs, les travailleurs saisonniers, les personnes isolées ou en situation de précarité forment une diversité de publics dont les enjeux imposent des réponses concrètes en termes de logement.

Envoyé en préfecture le 14/10/2026
Reçu en préfecture le 14/10/2026
Publié le
ID : 085-218501138-20261013-DEL2610218-DE

	3. La clarification des règles applicables à l'existant Le règlement interdit les « constructions nouvelles de logements [...] réalisées à destination de résidences secondaires ». Pouvez-vous préciser explicitement quelles extensions, quels agrandissements et quelles surélévations de résidences secondaires existantes, sans création d'un second logement autonome, demeureront autorisés dans le respect des règles du plan local d'urbanisme ? Quelle est la définition d'un logement autonome ? Un bâtiment séparé qui partage avec le bâtiment principal le même accès à l'eau et à l'électricité, par des compteurs uniques, est-il non autonome par définition ? Si un propriétaire agrandit sa résidence secondaire existante, par exemple en créant une chambre supplémentaire, s'agit-il d'une construction nouvelle de logement ou d'une simple extension de son logement actuel ? Si un propriétaire divise sa maison, ou aménage une annexe existante telle qu'un garage ou un abri de jardin, pour en faire un logement indépendant destiné à sa famille ou à ses enfants, ce logement sera-t-il automatiquement soumis à la servitude ? La notion d'indépendance mérite ici d'être définie avec précision. Au-delà de ces clarifications, quel est l'objectif poursuivi par la loi et par la future révision du plan local d'urbanisme, au-delà de la réservation des terrains constructibles aux résidences principales ? Si l'objectif est de plafonner le nombre de résidences secondaires, la division d'un terrain accueillant deux résidences secondaires serait interdite alors qu'elle peut n'avoir aucune conséquence sur la surface construite. Ou l'objectif est-il de limiter la surface construite ? La future révision du plan local d'urbanisme prendra du temps. Il conviendrait de définir et de communiquer rapidement les objectifs et les lignes directrices qui seront poursuivis. Yeu M'Engage demande a minima la confirmation de la	

Envoyé en préfecture le 14/10/2026
Reçu en préfecture le 14/10/2026
Publié le
ID : 085-218501138-20261013-DEL2610218-DE

	sanctuarisation de toutes les zones naturelles et non bâties qui ne sont pas déjà identifiées comme à urbaniser (AU). Le plan local d'urbanisme actuel étant beaucoup trop permissif quant au nombre de constructions possibles, il serait souhaitable de préciser rapidement quels moyens seront privilégiés pour l'améliorer : réduction du nombre de zones ou de terrains constructibles, abaissement des coefficients d'occupation des sols et dans quelle proportion selon les zones, ou d'autres leviers. La commune a-t-elle étudié le label officiel français de Site Patrimonial Remarquable, qui existe depuis 2016, et l'intérêt qu'il pourrait présenter pour l'île ? L'appellation SPR ne doit pas être confondue avec celle de la servitude de résidence principale. Un projet de Site Patrimonial Remarquable permet de conduire une étude à la parcelle, et non par secteur, par un cabinet spécialisé dans l'analyse du bâti traditionnel et patrimonial ainsi que des paysages qui leur sont associés. Le document est élaboré conjointement par la collectivité et par l'État. Il offre une précision, une prévisibilité et une durabilité supérieures à celles d'un plan local d'urbanisme. Cette précision permettrait de limiter les contentieux administratifs nés à l'occasion des demandes de permis de construire, les acquéreurs sachant exactement, dès l'achat, ce qu'il leur sera possible de réaliser sur leur parcelle. Enfin, la mise en œuvre très rapide de ce dispositif lèse certaines familles qui ont acquis récemment un terrain en vue d'y construire une résidence secondaire, sans avoir été informées et sans avoir encore pu déposer un permis. Quelles mesures transitoires, limitées, pourraient être mises en place pour ces situations sans doute peu nombreuses, afin que ces propriétaires ne soient pas injustement lésés ? **4. Les populations spécifiques visées par la Stratégie Locale de l'Habitat** La note de présentation de la modification simplifiée n° 5, dans sa version 07/2026, fonde le projet sur la Stratégie Locale de l'Habitat engagée par délibération du 18 octobre 2023, et en énumère les cinq orientations stratégiques. La quatrième	

Envoyé en préfecture le 14/10/2026
Reçu en préfecture le 14/10/2026
Publié le
ID : 085-218501138-20261013-DEL2610218-DE

	est intitulée « Adapter l'offre de logements aux populations spécifiques ». La note s'arrête à cet intitulé et ne dit pas quelles populations sont ainsi désignées. Le programme d'actions de la Stratégie, composé de vingt-deux fiches actions et mis en ligne sur la page « Politique du logement » du site de la commune, le précise nécessairement, mais le dossier soumis au public n'établit pas la correspondance entre cette orientation et les fiches qui la mettent en œuvre. Quelles populations l'orientation 4 recouvre-t-elle ? S'agit-il des personnes âgées, des personnes en perte d'autonomie, des travailleurs saisonniers, des jeunes actifs, des personnes en situation de handicap, des étudiants, ou d'autres catégories encore ? Quelles fiches actions du programme leur sont consacrées, et lesquelles la présente modification contribue-t-elle à mettre en œuvre ? Les logements neufs grevés de la servitude sont-ils appelés à répondre, en tout ou partie, à ces besoins, et selon quelles modalités ? Cette demande n'est pas seulement documentaire. Si ces populations comprennent les personnes âgées, les saisonniers ou les jeunes actifs, ce sont des sujets sur lesquels Yeu M'Engage réunit des membres disponibles et compétents. L'association se propose d'y contribuer et demande à être associée aux travaux correspondants, comme la démarche d'élaboration de la Stratégie Locale de l'Habitat l'a fait avec les associations islaises œuvrant en lien avec le sujet de l'habitat. **Yeu M'Engage** remercie la commune de l'attention portée à ces observations et se tient à la disposition du service urbanisme pour tout échange complémentaire. Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations respectueuses. **Eric Daisay** **Président de l'association Yeu M'Engage**	

Envoyé en préfecture le 14/10/2026
Reçu en préfecture le 14/10/2026
Publié le
ID : 085-218501138-20261013-DEL2610218-DE

@7	Madame, Monsieur, Dans le cadre de la mise à disposition du public ouverte du 31 juillet au 31 août 2026, je porte au registre l'observation suivante sur le projet de modification simplifiée n°5 du PLU. La loi n'autorise à soumettre les changements de destination à la servitude de résidence principale que dans un cas précis : lorsque le logement est créé au moyen d'une dérogation aux règles du PLU accordée par la commune. C'est ce qu'exprime l'article 14 projeté du Titre 1, qui vise 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 du Code de l'Urbanisme ». La note de présentation le confirme en page 7, en indiquant que la loi du 16 juin 2025 a étendu le champ de la servitude « dans le cas de la dérogation prévue à l'article L.152-6-5 du Code de l'Urbanisme ». Or les dispositions destinées à être opposées aux demandes d'autorisation ne reprennent pas ce renvoi. Les articles 1.2 des zones, ainsi que les rappels insérés aux chapitres introductifs, visent sans autre précision « les nouveaux logements issus de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation ». Ainsi rédigé, le règlement pourrait être lu comme s'appliquant à tout changement de destination vers l'habitation, y compris lorsqu'il est conforme au règlement de zone et ne repose sur aucune dérogation. Je suggère en conséquence que les articles 1.2 concernés soient complétés comme suit, l'ajout proposé figurant en bleu entre crochets : « Les constructions nouvelles de logements, ou nouveaux logements issus de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation [autorisée en application des articles L.152-6-5, L.152-6-7 ou L.152-6-9 du Code de l'Urbanisme], réalisées à destination de résidences secondaires dans les périmètres réservés aux résidences principales conformément au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme. » Une harmonisation entre les articles 1.2 et	La contribution porte sur les cas de logements issus d'un changement de destination. Le champ de la servitude de résidence principale doit être apprécié à partir de l'ensemble du règlement. L'article 14 du Titre I, appartient pleinement à sa partie réglementaire. Les articles de zone mettent en œuvre cette même servitude et renvoient à l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme. Ils doivent être lus conjointement avec l'article 14. La contribution est à intégrer dans la rédaction.

Envoyé en préfecture le 14/10/2026
Reçu en préfecture le 14/10/2026
Publié le
ID : 085-218501138-20261013-DEL2610218-DE

	l'article 14 du Titre 1 permettrait de lever toute ambiguïté à l'instruction, sans modifier par ailleurs l'économie du projet. Je vous remercie de bien vouloir accuser réception de la présente et de l'inscrire au registre de la mise à disposition. Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées. Marc RIEU	

Synthèse du bilan :

La majeure partie des contributions reconnait l'intérêt général du maintien d'une vie à l'année et la pénurie de logements principaux, et valide la légitimité de l'objectif poursuivi par l'instauration de la servitude de résidence principale (contributions M2, @1, @2, @3, @5, et @6).

Un grand nombre de remarques de ces contributions porte sur des précisions ou méconnaissances de dispositifs d'ores et déjà mis en œuvre par la collectivité. Toutefois, le déséquilibre étant si important, les solutions d'ores et déjà misent en place ne sont pas suffisantes pour corriger les effets de la progression du taux de résidences secondaires. Pour mémoire ; il s'agit notamment des actions suivantes concernant le logement en général :

- la Stratégie Locale de l'Habitat (SLH) validé par le Conseil Municipal du 16 décembre 2025, a réalisé un diagnostic exhaustif de la situation du logement sur l'Île d'Yeu et des contraintes insulaires. La SLH définit les besoins en logements, tant en nombre, qu'en besoin qualitatifs (typologie, statut, etc) et fixe les objectifs de productions, ainsi qu'un plan d'actions pour les atteindre. Il s'agit de la délibération n°DEL/NLB/25/12/271.

- la commune intervient avec des aides financières pour la remise en location à l'année, l'amélioration de l'habitat, l'adaptation au vieillissement, l'hébergement des saisonniers chez l'habitant.

- pour réguler et encadrer les meublés de tourisme, la commune a validé par le Conseil Municipal du 18 mars 2025 la mise en œuvre de la réglementation des meublés de tourisme (dispositif loi LE MEUR – ECHANIZ).

- la commune poursuit l'aménagement et la commercialisation à prix coutant, de terrains réservés aux primo accédant pour la construction de logements principaux.

Concernant le périmètre de la servitude, l'ensemble du territoire communal est concerné par la progression massive de la part des résidences secondaires au détriment des résidences principales, mettant en péril le maintien d'une vie à l'année. Le carroyage figurant en annexe, cartographie le phénomène. Le taux de résidence secondaire est compris entre 20% et jusqu'à 95% selon les secteurs (cf. cartographie ci-dessous). Les deux carrés ayant les plus faibles taux, sont respectivement à 29% de résidence secondaire pour le secteur de la Citadelle, et 34% pour le secteur Ker Pissot / Ker Doucet.

Envoyé en préfecture le 14/10/2026
Reçu en préfecture le 14/10/2026
Publié le
ID : 085-218501138-20261013-DEL2610218-DE

Le projet intègre cependant les remarques des personnes publiques associées et du public (contributions M2, @1, @2, @3, @6), et il est proposé d'ajuster le périmètre et d'appliquer la servitude de résidence principale sur les zones UA, UB, UC, UH, UP et 1AUa, 1AUb, 1AUc, et 2AU de la commune pour la construction de nouveaux logements. La servitude ne s'appliquera pas sur les zonages suivants : UM, US, 1AUe, UE, 2AUe, 2AUl, UL.

La servitude s'applique également aux changements de destination faisant l'objet de dérogations prévues aux articles L.152-6 et suivants du Code de l'urbanisme pour les zones Ac et Nl.

Sur le droit de propriété et les restrictions (contributions @1, @2, @3, @6) : la servitude de résidence principale n'a pas vocation à restreindre la constructibilité des terrains. Elle porte uniquement sur l'usage. Le Conseil Constitutionnel, en date du 19 mars 2026, a tranché et juge que cette servitude ne constitue pas une privation du droit de propriété, mais une simple atteinte à son exercice, justifié par un motif d'intérêt général. La servitude projetée à l'Île d'Yeu est conforme à cette décision.

Notion de régime transitoire (contribution @5) : La loi LE MEUR – ECHANIZ ne prévoit pas de régime transitoire spécifique. Les précisions demandées se réfèrent à l'application du code de l'urbanisme : la date d'acquisition ne rentre pas en considération ; les demandes de certificats d'urbanisme permettent de fixer les droits. Les droits issus de l'application des dispositifs prévus par le code de l'urbanisme sont néanmoins limités dans le temps. Il est à noter que la servitude de résidence principale ne restreint pas la constructibilité d'un terrain ; elle porte uniquement sur l'affectation fonctionnelle du bâtiment qui sera construit. Le projet de servitude de résidence principale à l'Île d'Yeu appliquera les règles en vigueur.

Sur la notion de résidence principale et sa durée d'occupation (contribution @6) : la loi LE MEUR-ECHANIZ définit la résidence principale au sens de l'article 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, c'est-à-dire comme logement occupé plus de 8 mois par an. La servitude projetée à l'Île d'Yeu intègre cette notion, telle que définit par la loi LE MEUR-ECHANIZ. Pour rappel, le non-respect de la servitude de résidence principale instaurée par la loi LE MEUR-ECHANIZ (article L. 151-14-1 du Code de l'urbanisme) expose le propriétaire ou l'occupant à des sanctions (article L481-4 du Code de l'urbanisme).

Concernant les changements de destination (contribution @7) : il convient de préciser que la servitude s'applique à certains changements de destination faisant l'objet de dérogations prévues aux articles L.152-6-5, L.152-6-7 ou L.152-6-9 du Code de l'urbanisme. La servitude s'applique à ces régimes dérogatoires pour les zones Ac et Nl. La contribution @7 est intégrée à la rédaction

Envoyé en préfecture le 14/10/2026
Reçu en préfecture le 14/10/2026
Publié le
ID : 085-218501138-20261013-DEL2610218-DE

Cartographie annexe n°2

