



DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE L'ÎLE D'YEU

Séance du : 12 Octobre 2026

Numéro de la délibération : DEL/BCH/ST/26/10/218

Dates Convocations 05/10/2026 Date Affichage 05/10/2026 Nombre de Conseillers : - en exercice 27 - présents 21 - procuration 05 - absents 01	Le Douze Octobre Deux Mille Vingt Six 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. <u>PRESENTS 24</u> : Patrice BERNARD ; Vincent ROIRAND ; Corinne ROUET ; Bernard NOURY ; Mathieu RIOU ; Virginie GIRARD ; Yannick RIVALIN ; Fabien DULON ; Sébastien GAUTIER ; Louis DUPONT ; Nathalie BARBOTIN ; Manon PLESSIS ; Leslie DOUX ; Maryline SAUVADET ; Benjamin RATOUIT ; Marika ANDRÉ ; Eddy LAURENT ; Christine LE BRIS, Christophe DUPONT ; Laure BARAULT ; Valérie VOISIN. <u>PROCURATIONS 05</u> : Jacqueline TURBE, Camille DECONINCK, Joanna BURGAUD, Alain MOUSNIER, Gaëlle CHAPUT à Bernard NOURY, Mathieu RIOU, Benjamin RATOUIT, Laure BARAULT, Valérie VOISIN. <u>ABSENTS 01</u> : Cyril TARAUD <u>SECRETAIRE</u> : Manon PLESSIS
---	---

APPROBATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) N°5 EN VUE D'INSTAURER UNE SERVITUDE DE RESIDENCE PRINCIPALE APPLICABLE AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES SITUEES SUR CERTAINES PARTIES DU TERRITOIRE COMMUNAL ET A CERTAINS CHANGEMENTS DE DESTINATION

Rapporteur : Patrice BERNARD

Contexte :

L'Île d'Yeu doit faire face à une crise majeure du logement, exacerbée par les effets de l'insularité. 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 au profit des logements secondaires et des locations touristiques.

En un peu plus de 50 ans, le nombre de logements sur l'Île d'Yeu a été multiplié par trois pour atteindre actuellement 6 314 logements (source INSEE RP 2023) pour une population quasiment stable de 4 883 habitants (source INSEE RP 2023). Le nombre de résidence secondaire est ainsi passé de 492 logements en 1968, à 3 803 logements en 2023. La part de résidences secondaires dépasse actuellement les 60% à l'Île d'Yeu, traduisant un déséquilibre flagrant du parc de logements. Ce déséquilibre a un impact important sur un territoire restreint, marqué par les contraintes de l'insularité : les parcours résidentiels sont dorénavant bloqués pour les résidents permanents et l'accès au logement est compromis. Ce déséquilibre met ainsi en péril le maintien d'une population suffisante pour garantir une vie à l'année sur l'Île.

Compte tenu de l'éloignement et des difficultés d'accès, les trajets quotidiens domicile-travail entre l'île et le continent sont strictement impossibles. Une seule compagnie maritime exerce la mission de continuité territoriale et réalise les traversées tout au long de l'année. Les fréquences de rotation des bateaux sont réduites en basse saison, et les traversées sont programmées selon les horaires et coefficients de marées. En période hivernale, les liaisons peuvent même être interrompues, parfois plusieurs jours d'affilés, quand les conditions météorologiques sont défavorables. L'ensemble de ces contraintes n'est donc pas compatible avec une journée type de travail. Ainsi, le besoin de logements permanents pour les employés du secteur privé comme du secteur public, est d'intérêt général et ce, indépendamment de la saisonnalité.

De plus, l'Île d'Yeu présente une particularité administrative : elle ne fait partie d'aucun Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI). Ce statut de commune isolée de plus de 3 500 habitants renforce sa singularité dans le paysage territorial régional et national, et implique une prise en charge directe et autonome des compétences au niveau local, notamment en matière d'habitat, d'urbanisme et d'aménagement.

Les spécificités de l'Île d'Yeu ne peuvent être ignorées et nécessitent une meilleure application des politiques publiques à sa situation. La loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration, et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale dite loi « 3DS », reconnaît dans son article 3 la spécificité des communes insulaires métropolitaines. Il instaure la nécessité de tenir compte de « leurs différences de situations dans la mise en œuvre des politiques publiques locales et nationales ».

Art 3 : « La République française reconnaît les communes insulaires métropolitaines dépourvues de lien permanent avec le continent comme un ensemble de territoires dont le

développement durable constitue un objectif majeur d'intérêt national en raison de leur rôle social, environnemental, culturel, paysager et économique et nécessite qu'il soit tenu compte de leurs différences de situations dans la mise en œuvre des politiques publiques locales et nationales. »

Aussi, en vue de protéger l'habitat permanent sur le territoire de l'Île d'Yeu, classé en zone tendue par décret n°2023-822 du 25 août 2023 (article 232), l'arrêté du Maire n°AB/BC/26/05/402 en date du 15 mai 2026 engage la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme en vue d'instaurer une servitude de résidence principale selon les dispositions prévues par la loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024, dite loi LE MEUR-ECHANIZ.

La 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).

La commune de l'Île d'Yeu a d'ores et déjà instauré le premier volet de la loi LE MEUR-ECHANIZ pour réglementer les meublés de tourisme afin de limiter leur impact sur le logement à l'année. La servitude de résidence principale, second volet prévue par la même loi, vient poursuivre le même objectif pour le maintien d'une vie à l'année.

Objet de la présente modification :

Par décision du maire en date du 15 mai 2026, a été prescrite la modification simplifiée n°5 du plan local d'urbanisme en vue d'instaurer une servitude de résidence principale pour les nouvelles constructions et de fixer les modalités de la mise à disposition du dossier au public. Par délibération du 8 juin 2026 N°DEL/BCH/26/06/148, le Conseil Municipal de l'Île d'Yeu a confirmé l'engagement de cette procédure.

Cette modification comprend :

- La modification graphique du plan de zonage pour l'ajout de la servitude ;
- La modification du règlement écrit pour appliquer la servitude conformément à l'article L 151-14-1 du code de l'urbanisme.

Consultation des personnes publiques associées :

La mairie de l'Île d'Yeu a saisi la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) pour avis. Celle-ci a rendu un avis conforme le 20 juillet 2026, précisant qu'il n'était pas nécessaire de soumettre cette modification à une évaluation environnementale.

Les Personnes Publiques Associées ont été consultées pour se prononcer sur le projet de modification simplifiée du PLU, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

Huit réponses écrites globalement favorables, et même très favorable pour la Direction régionale des affaires culturelles. Certaines réponses s'interrogent néanmoins sur la pertinence d'une application à l'ensemble du territoire, et l'une rappelle que la servitude de résidence principale s'applique sous réserve des dispositions de la loi littoral.

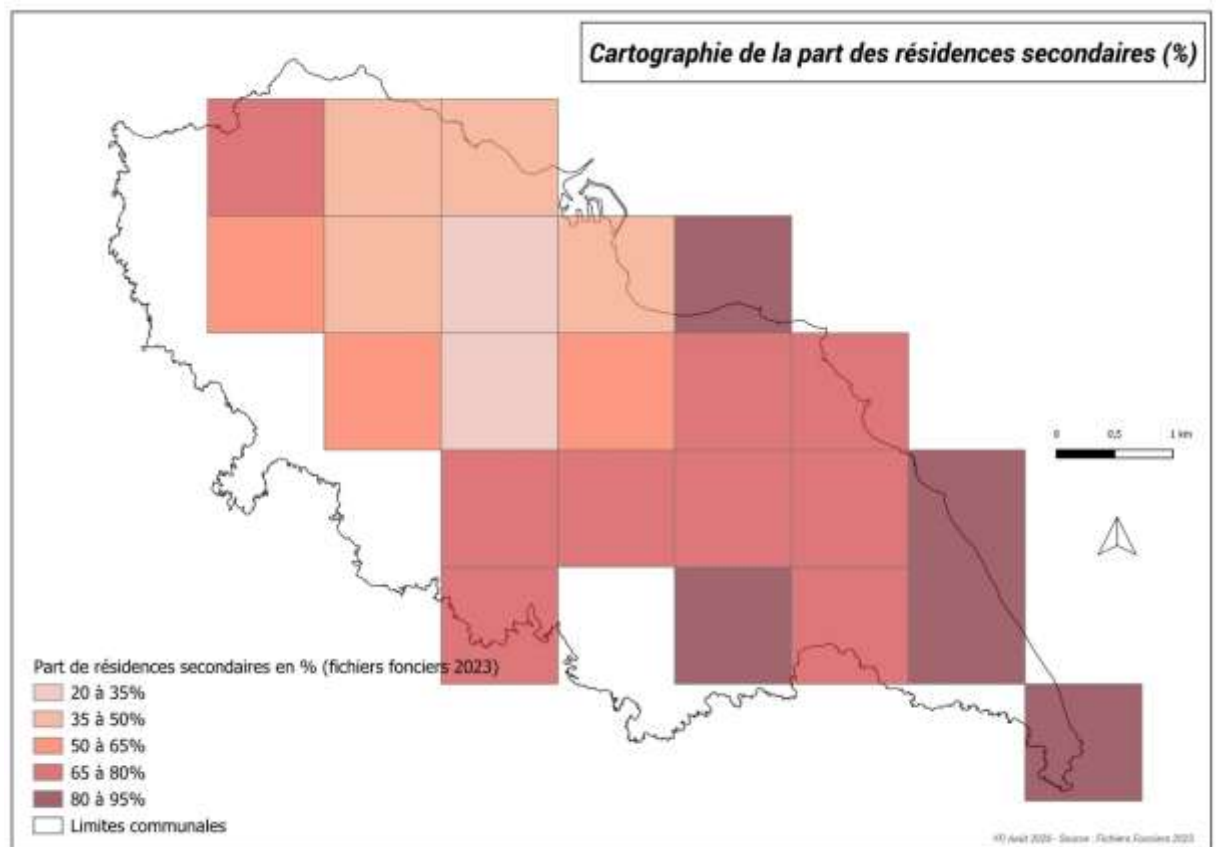
Il s'agit des avis suivants :

- La Direction Régionale des Affaires Culturelles – Préfet de la Région Pays de la Loire ;
- Le Conseil Départemental de la Vendée ;
- La Commune de Notre Dame de Monts ;
- La Commune de Noirmoutier-en-l'Île ;
- La Commune de Saint-Jean-de-Monts ;
- La Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Région Pays de la Loire – Vendée ;
- Vendée Habitat ;
- La Direction Départementale des Territoires et de la Mer.

L'analyse de la situation, qui est généralisée à l'ensemble de l'Île d'Yeu, territoire insulaire isolé de 23 km² seulement, contraint la Commune à maintenir le plus large périmètre possible. Cependant, il est proposé d'intégrer ces remarques et de ne pas appliquer la servitude de résidence principale sur les zonages suivants : UM, US, 1AUe, UE, 2AUe, 2AUI, et UL. La cartographie est modifiée en ce sens.

L'instauration de la servitude concerne ainsi les zones UA, UB, UC, UH, UP, 1AUa, 1AUb, 1AUc, et 2AU de la commune pour la construction de nouveaux logements, soit une superficie de 615 ha sur les 680 ha urbanisés et urbanisables. 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.

Ce zonage se justifie pleinement par la faible dimension du territoire, son caractère spécifique insulaire et par l'ampleur du phénomène (taux de résidence secondaire l'Île d'Yeu : 60,2 % - source INSEE RP 2023). Ce phénomène, qui ne cesse d'augmenter, concerne tous les secteurs de la commune. 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.



Mise à disposition du dossier au public :

La mise à disposition du dossier au public s'est déroulée pendant la haute saison estivale afin de toucher le plus grand nombre du 31 juillet au 31 août 2026. Au total 9 contributions, dont 1 portée par un collectif de résidents secondaires (comportant 720 membres), et 1 autre portée par un professionnel juriste et officier public, ont été recueillies et figurent dans le bilan annexé à la présente délibération.

L'ensemble des contributions valide la légitimité de l'objectif poursuivie par l'instauration de la servitude de résidence principale. Néanmoins, plusieurs contributions évoquent des réserves, interrogations, précisions ou proposent des voies alternatives.

Le bilan figurant en annexe, expose la prise en compte des contributions et apporte les précisions demandées, rappelle les différentes actions déjà mises en œuvre par la collectivité et informe sur les règlements et lois en vigueur.

Compte tenu de l'exposé qui précède,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles L.2131-1 et L.2131-2 ;

Vu la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, dite Loi LE MEUR-ECHANIZ ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L.101-2, L. 151-14-1, L.152-6-5, L.152-6-7, L.152-6-9, L.153-31-III, L.153-45, L.153-47 et L.153-48 ;

Vu la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite Loi littoral ;

Vu 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, dite Loi MERMAZ-MALANDIN ;

Vu le Code du tourisme, et notamment le premier alinéa du IV de l'article L. 324-1-1 ;

Vu la loi n°2025-541 du 16 juin 2025 visant à faciliter la transformation des bureaux et autres bâtiments en logements, et notamment l'article 1er ;

Vu la décision du Conseil Constitutionnel du 19 mars 2026 qui juge que la mesure liée à la servitude de résidence principale 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) ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 février 2014 et modifié le 25 octobre 2016, le 21 mars 2017, le 18 décembre 2018 et le 16 décembre 2025 par délibération du Conseil Municipal ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n° DEL/BC/25/03/51 en date du 18 mars 2025, relative à l'adoption du règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation et instaurant la procédure de déclaration préalable et, d'attribution d'un numéro d'enregistrement pour les meublés de tourisme ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n° DEL/NLB/25/12/271 en date du 16 décembre 2025, validant la Stratégie Locale de l'Habitat et notamment son diagnostic sur la situation du logement et son plan d'actions ;

Vu l'arrêté du Maire n° 26/05/402 en date du 15 mai 2026, engageant la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme en vue d'instaurer une servitude de résidence principale sur le territoire communal ;

Vu les avis émis par les Personnes Publiques Associées (PPA) ;

Vu le bilan de la mise à disposition du public ;

Considérant que la commune de l'Ile d'Yeu a été inscrite par le décret n°2023-822 du 25 août 2023 (article 232) sur la liste des communes où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant ;

Considérant qu'en 2023, la commune de l'Ile d'Yeu comptabilisait 3 803 résidences secondaires et logements occasionnels, soit un taux de 60,2% (source RGP INSEE) et que cette tendance touche tous les secteurs de l'Île d'Yeu et ne cesse de s'accroître ;

Dès lors, les conditions posées par la loi sont réunies ;

Considérant que la modification envisagée du PLU porte uniquement sur l'ajout d'une servitude de résidence principale et ne remet pas en cause son économie générale ;

Considérant que l'instauration d'une servitude de résidence principale relève d'une modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme, conformément aux dispositions de la Loi LE MEUR-ECHANIZ ;

La modification simplifiée, telle qu'elle apparaît au dossier annexé à la présente délibération, porte donc sur les points suivants :

L'intégration dans le PLU d'une servitude de résidences principales pour les nouvelles constructions au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme pour certaines zones, mais également pour les logements issus de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation au titre du même article faisant l'objet de dérogations prévues aux articles L.152-6 et suivants du Code de l'urbanisme.

L'instauration de la servitude concerne ainsi les zones UA, UB, UC, UH, UP, 1AUa, 1AUb, 1AUc, et 2AU de la commune pour la construction de nouveaux logements. La servitude s'applique également aux nouveaux logements issus de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitations autorisées en application des articles L.152-6-5, L.152-6-7 ou L.152-6-9 du Code de l'urbanisme, situés en zone Ac et Nl.

Pour rappel, l'ensemble du territoire est soumis à la loi Littoral, conformément à l'article 2 du Titre 1, du règlement écrit du PLU de la commune de l'Île d'Yeu. L'instauration de la servitude de résidence principale s'applique donc sous réserve du respect des dispositions de la loi Littoral.

Cette modification simplifiée comprend :

- La modification du plan de zonage pour l'ajout de la servitude.
- La modification du règlement écrit pour appliquer la servitude conformément à l'article L151-14-1 du Code de l'urbanisme.

La présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R 153-20 et R 153-21 du Code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie de l'Île d'Yeu durant un mois, d'une mention dans un journal habilité à publier les annonces légales et sera publiée sur le portail national de l'urbanisme (Géoportail de l'urbanisme).

Conformément à l'article L 133-6 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme modifié est tenu à la disposition du public à la mairie de l'Île d'Yeu aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi qu'à la préfecture.

La présente délibération sera exécutoire après sa publication sur le portail national de l'urbanisme et sa transmission en préfecture.

Le conseil Municipal, après avoir délibéré, à l'unanimité (26 Pour ; 0 CONTRE ; 0 ABSTENTION) :

- ♦ **APPROUVE** la modification simplifiée n°5 du Plan Local de l'Urbanisme de l'Île d'Yeu instaurant une servitude de résidence principale ;
- ♦ **ADOpte** la création de la servitude de résidence principale applicable aux constructions nouvelles situées sur certaines parties du territoire communal et à certains changements de destination ayant fait l'objet de dérogations prévues aux articles L. 152-6 et suivants du Code de l'urbanisme, dans le périmètre figurant au plan de zonage ;
- ♦ **PREND ACTE** des modifications apportées au règlement écrit et graphique ;
- ♦ **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document relatif à ce dossier.

L'Île d'Yeu, le 13 octobre 2026

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus

Pour extrait conforme

Le maire,

