

Service Aménagement
Affaire suivie par : Caroline DAVIAUD-CLAVERIE
tél : 05 16 49 63 58
caroline.daviaud-claverie@charente-maritime.gouv.fr

Le Préfet de la Charente-Maritime
à
Monsieur le Maire de Saint-Denis-d'Oléron

Rochefort, le 31/10/2025

Objet : Avis de l'État sur le projet de modification simplifiée n°9 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Denis-d'Oléron .

La modification simplifiée n° 9 du PLU de Saint-Denis-d'Oléron a été prescrite par délibération du conseil municipal le 25 septembre 2025. Le dossier de projet a été notifié par courriel à la préfecture de Charente-Maritime le 7 octobre 2025.

En application des dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, l'État est associé à la procédure de modification simplifiée du PLU de la commune. Son avis doit être joint au dossier mis à la disposition du public, au titre de l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme. Ainsi, je vous fais connaître l'avis de l'État sur ce projet, d'une part au regard des éléments qui s'imposent à la commune et, d'autre part, sur les points appelant des compléments, des précisions ou des modifications.

1 – Objet de la procédure

La modification simplifiée n°9 du PLU de Saint-Denis-d'Oléron a pour objet de créer une « servitude de résidence principale » sur la majeure partie des espaces urbanisés constituant le bourg (zones Ua et Ub). Dans le périmètre défini, cette servitude permet aux collectivités répondant à certains critères, d'instaurer une obligation d'usage exclusif de résidence principale à toute nouvelle construction de logement.

Près de 75 % du parc de logements de la commune correspondent à des résidences secondaires (soit en 2022, 2 245 logements sur 3 006). De ce contexte découlent des difficultés d'accès au logement pour les habitants et travailleurs et une fuite d'une part de la population vers le continent, les taux de résidences secondaires étant très élevés dans l'ensemble des communes oléronaises.

2 – Évolutions envisagées

La modification simplifiée n°9 du PLU prévoit :

- la délimitation du périmètre dans lequel s'appliquera la servitude de résidence principale et son ajout sous forme d'un plan, en annexe du règlement ;
- l'ajout dans le règlement écrit, à l'article 1 des zones Ua et Ub, de la mention de l'existence du périmètre de la servitude et de la règle qui s'y applique.

3 – Choix de la procédure

La procédure de modification simplifiée définie à l'article L.153-45 du CU, est adaptée à l'évolution envisagée par la commune.

Le projet n'appelle pas d'observations particulières de ma part.

J'attire toutefois votre attention sur le fait que la loi du 16 juin 2025 visant à transformer les bureaux et autres bâtiments en logements, a complété l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme pour permettre aux auteurs du PLU de délimiter également des secteurs dans lesquels les logements issus de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation, conformément à l'article L.152-6-5, sont à usage exclusif de résidence principale.

Pour le Préfet et par délégation,
La Sous-Préfète de Rochefort,

Angélique ROCHER-BEDJOUDJOU