



Commune de SAINT-DENIS-D'OLERON

DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL DU 25 septembre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 25 septembre, à vingt heures, les membres du conseil municipal se sont réunis en session ordinaire à la salle du conseil sous la présidence de Monsieur Joseph HUOT, Maire, sur convocation qui leur a été transmise le 19 septembre 2025, conformément aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales (articles L.2121-10 et L.2121-11).

Étaient présents : M. Joseph HUOT, Maire, Mme Barbara DESNOYER, 2^{ème} adjointe, M Thomas COLLET 3^{ème} adjoint, M. Jérôme BOUILLY, Conseiller délégué, M. Romain BERLAND, Mme Marion RAMOS, Mme Raphaëlle DI QUIRICO, Conseillers Municipaux.

Étaient absents représentés : Mr Jean-Jacques OLIVIER, 1^{er} adjoint représenté par M. Joseph HUOT, Mme Nathalie JOYEUX représentée par Mme Barbara DESNOYER, M. Nicolas CECCALDI, représenté par M. Jérôme BOUILLY.

Secrétaire de séance : M. Romain BERLAND.

Nombre de conseillers
En exercice : 10
Présents : 7
Représentés : 3
Votants : 10

2025.81 – URBANISME - SERVITUDE DE RESIDENCE PRINCIPALE, PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°9 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L.153-45,

Vu l'article L.2121-29 du code général des collectivités territoriales,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé 16 septembre 2005,

Monsieur Le Maire rappelle que La loi Le Meur n°2024-1039 du 19 novembre 2024 a créé, en son article 5, une servitude d'urbanisme qui permet aux auteurs du PLU, sous certaines conditions, de délimiter des secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logement seront soumises à une obligation d'usage au titre de leur résidence principale.

Il devient désormais possible, sous certaines conditions, de délimiter des secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logement seront soumises à une obligation d'usage de résidence principale. Il s'agit en particulier de favoriser les logements permanents en exigeant que les logements concernés soient 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, c'est-à-dire qu'ils doivent être utilisés ou loués en tant que résidence principale.

Le régime relatif à cette servitude apparait principalement aux articles L151-14-1, L153-31 (III), et L481-4 du Code de l'urbanisme.

La servitude peut être instaurée dans les communes dans lesquelles :

- Soit la taxe annuelle sur les logements vacants est applicable (taxe mentionnée à l'article 232 du code général des impôts)
- Soit les résidences secondaires représentent plus de 20% du nombre total d'immeubles d'habitation « *dans le périmètre du règlement* »

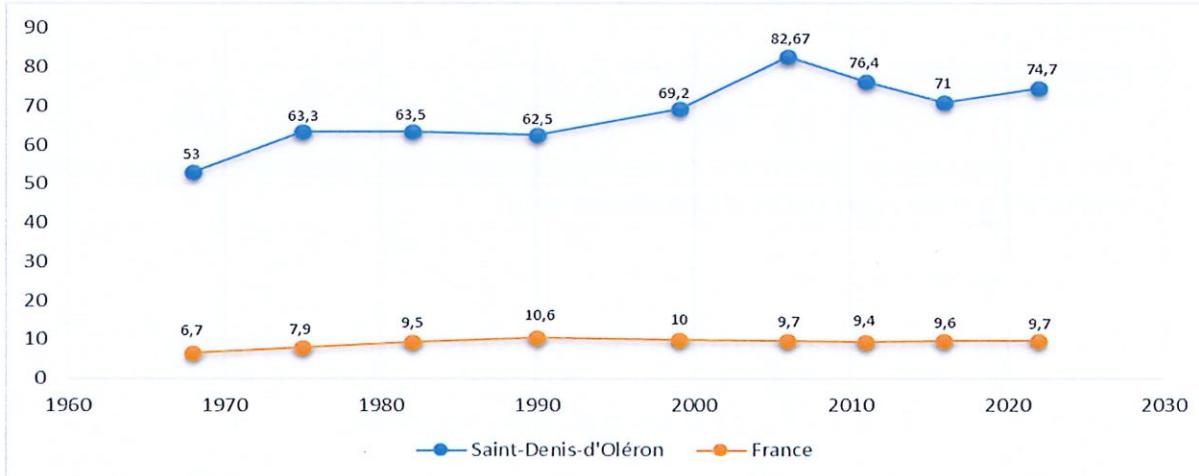
Considérant qu'en 2022, la commune recensait 2245 résidences secondaires sur un parc total estimé à 3006 logements, soit plus des trois quarts, cette tendance va croissant.

Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

Catégorie de logement	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
Ensemble	802	1 103	1 329	1 689	2 429	3 462	3 057	2 803	3 006
Résidences principales	342	372	421	486	585	570	667	716	682
Résidences secondaires et logements occasionnels	425	698	844	1 055	1 681	2 863	2 336	1 991	2 245
Logements vacants	35	33	64	148	163	30	54	97	79

Source : INSEE

Comparaison de l'évolution du nombre de résidences secondaires depuis 1968



Source : CDCIO

Les conditions posées par la loi sont réunies.

Par ailleurs, les textes disposent, s'agissant du périmètre de la servitude, et des logements concernés, que celle-ci ne peut être instaurée que dans les zones urbaines et à urbaniser.

La commune a décidé de l'appliquer dans un périmètre englobant la majeure partie du centre-bourg, comprenant des secteurs des zones Ua et Ub. Ce périmètre sera joint au dossier.

En outre, elle ne concerne pas le parc de logements existants, ce qui limitera nécessairement l'étendue des effets de la servitude.

2025/92

Par ces motifs et suivant ces propositions, Monsieur le Maire propose de prescrire une modification simplifiée du PLU, selon la procédure qui sera mise en œuvre avec le soutien de la personne ressource de la CDCIO dévolue à cette tâche.

CONSIDÉRANT qu'en application de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose, le PLU peut faire l'objet d'une modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

CONSIDÉRANT que l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives ;
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur valant création d'une zone d'aménagement concerté.

CONSIDÉRANT qu'en vertu de l'article L.153-45, les modifications projetées n'ont pas pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

CONSIDÉRANT que les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent du champ d'application de la modification simplifiée du PLU.

CONSIDÉRANT qu'en application de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié au Préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées (visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme) avant sa mise à disposition du public.

CONSIDÉRANT que, pour la mise en œuvre de la procédure de modification dans sa forme simplifiée, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées seront mis à disposition du public pendant un mois afin de lui permettre de formuler ses observations.

CONSIDÉRANT que les modalités de la mise à disposition seront précisées par le conseil municipal et seront portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

CONSIDÉRANT qu'à l'issue de la mise à disposition, il en sera présenté le bilan devant le conseil municipal, qui en délibérera et pourra adopter le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré à la majorité des membres présents et représentés :

- **APPROUVE** la décision du Maire d'engager et de prescrire la modification simplifiée n°9 du plan local d'urbanisme pour instaurer la servitude de résidence principale à l'intérieur d'un périmètre quoi sera joint au dossier de modification ;
- **DEMANDE**, conformément à l'article L.132-5 du code de l'urbanisme, que les services de la direction départementale des territoires soient mis gratuitement à la disposition de la commune pour assister la commune dans la conduite de la modification simplifiée ;
- **DONNE** pouvoir à Monsieur le Maire pour réaliser toute démarche et signer toute pièce destinée à la mise en œuvre de la présente délibération.

Extrait certifié conforme,
Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture le 03 octobre 2025
Et publication du 26 septembre 2025
Fait et délibéré en Mairie,
Les jours, mois et an ci-dessus,
Au registre sont les signatures.

Le Maire,
Joseph HUOT




Le Secrétaire de séance,
Romain BERLAND

