

DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

## COMMUNE DE SAINT-DENIS-D'OLÉRON

### PLAN LOCAL D'URBANISME

---

#### MODIFICATION SIMPLIFIÉE n° 9 du PLU

---

##### Rapport de présentation

Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)	Prescrit	Projet arrêté	Approuvé
Elaboration	10.10.2001	10.11.2004	16.09.2005
Modification n°1			11.07.2007
Révision simplifiée n°1	21.11.2006		11.07.2007
Révision simplifiée n°1	21.11.2006		11.07.2007
Révision simplifiée n°1	21.11.2006		11.07.2007
Révision simplifiée n°4	16.01.2007		11.07.2007
Modification n°2	/		25.03.2009
Modification n°3	30.09.2009		12.01.2011
Révision simplifiée n°5	12.01.2011		11.01.2012
Modification simplifiée n°4	/		28.03.2012
Mise à jour	/		27.03.2013
Modification simplifiée n°5	21.01.2015		03.11.2015
Déclaration de projet n°1	21.01.2015		09.02.2016
Modification simplifiée n°6	Annulée par le TA de Poitiers le 06.05.2019		
Modification simplifiée n°7	17.06.2021		25.11.2021
Modification simplifiée n°8	/		06.07.2023
Modification simplifiée n°9	25.09.2025		

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal

En date de ce jour :



## TABLE DES MATIÈRES

<b>1. Cadre global de la procédure.....</b>	<b>4</b>
1.1 Contexte communal .....	4
1.2 Contexte du document d'urbanisme .....	4
1.3 Cadre réglementaire de la procédure de modification simplifiée .....	5
1.4 Cadre réglementaire de l'évaluation environnementale .....	5
1.5 Objet de la modification simplifiée .....	6
1.6 Mise en œuvre de la modification simplifiée.....	8
1.7 Avis des personnes publiques associées.....	8
1.8 Mise à disposition du public .....	9
1.9 Adoption du projet modifié .....	9
<b>2. Modifications apportées au PLU.....</b>	<b>10</b>

# 1. Cadre global de la procédure

## 1.1 Contexte communal

La commune de Saint-Denis-d'Oléron est localisée au nord de l'île d'Oléron.

La commune compte 1346 habitants en 2022, répartis sur une superficie globale de 1175 hectares.

### LA GEOGRAPHIE

Superficie : 11.75km<sup>2</sup>

Altitude maximum : 15 m

### LA SITUATION ADMINISTRATIVE

Région Nouvelle Aquitaine

Département de la Charente-Maritime

Communauté de Communes de l'Île d'Oléron

### LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

SCOT 2 du pôle Marennes Oléron, approuvé le 5 juillet 2024

PLH 2 de la Communauté de Communes, adopté le 18 décembre 2019

### LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

Commune à dominante rurale, soumise aux dispositions de la loi Littoral

## 1.2 Contexte du document d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme qui permet de gérer et de réglementer le droit du sol et de la construction sur la commune. C'est à partir de ce document que sont instruites les demandes d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager...). Document juridique opposable aux tiers, ses dispositions s'imposent à tous (y compris pour des travaux non soumis à autorisation).

C'est la commune qui est ici compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme.

La municipalité engage ici la neuvième procédure de modification simplifiée depuis l'approbation de son Plan Local d'Urbanisme, le 16 septembre 2005.

La commune s'inscrit dans l'ensemble intercommunal plus large formé par le pôle Marennes Oléron, qui a établi un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) II, approuvé le 5 juillet 2024.

Elle est concernée par le Programme Local de l'Habitat (PLH) II de la communauté de communes de l'Île d'Oléron, dont le programme d'actions couvre la période 2020-2026.

Le territoire est également concerné par un Plan de Prévention des Risques Naturels (risques littoraux ; érosion côtière et submersion marine ; incendie de forêt), mis en révision en 2016 et approuvé le 17 Août 2018.

La commune est soumise aux dispositions de la Loi Littoral.

### **1.3 Cadre réglementaire de la procédure de modification simplifiée**

L'objet unique de la présente modification simplifiée consiste à appliquer la servitude de résidence principale prévue par la loi Le Meur n°2024-1039 du 19 novembre 2024, qui permet de délimiter des secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logement seront soumises à une obligation d'usage au titre de leur résidence principale.

Considérant que l'instauration de cette servitude n'engendre pas des modifications 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 ;

En vertu de l'article L.153-45, les modifications projetées n'ont également 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 ;

Les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent donc du champ d'application de la modification simplifiée du PLU avec mise à disposition du projet, énoncé dans les articles L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme.

### **1.4 Cadre réglementaire de l'évaluation environnementale**

La loi du 7 décembre 2020 relative à l'accélération et la simplification de l'action publique modifie le code de l'urbanisme et soumet l'ensemble des procédures d'évolutions des plans locaux d'urbanisme à évaluation environnementale. Le décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles, publié au JO du 15 octobre 2021 crée un second dispositif d'examen au cas par cas, dit cas par cas « ad hoc », à côté du dispositif existant d'examen au cas par cas réalisé par l'autorité environnementale, dit cas par cas « de droit commun ». Ce dispositif a vocation à être mis en œuvre lorsque la personne publique responsable est à l'initiative de l'évolution du document d'urbanisme et qu'elle conclut à l'absence de nécessité de réaliser l'évaluation environnementale.

Dans ce cas, conformément aux dispositions de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la personne publique responsable « saisit l'autorité environnementale pour avis conforme et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale ».

La commune de Saint-Denis-d'Oléron ayant considéré que la modification simplifiée du PLU n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, un dossier comprenant les éléments listés à l'article R. 104-34 du code de l'urbanisme a été transmis à l'autorité environnementale. Celle-ci a rendu un avis le 07/12/2025 concluant à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale.

Extrait de la décision de la MRAE (n°NA-2025-006789/KK AC PLU) :

« Considérant les informations fournies par la collectivité ; rend un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification simplifiée n°9 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Denis-d'Oléron. » »

## 1.5 Objet de la modification simplifiée

Cette procédure a pour objectif de faire appliquer la servitude de résidence principale, créée par la Loi Le Meur n°2024-1039 du 19 novembre 2024, au sein d'un périmètre défini par la commune. Cette volonté de favoriser le logement permanent s'inscrit dans un contexte insulaire plus large, marqué par une crise du logement croissante. À l'échelle de l'île, cette problématique a pris une importance majeure au cours des dernières années.

En effet, l'île d'Oléron est confrontée depuis un certain temps à un manque criant de logements disponibles à l'année, rendant difficile, pour de nombreux habitants, l'accès à un logement pérenne sur le territoire insulaire. En 2021, lorsque le nombre de résidences secondaires à l'échelle du département de la Charente-Maritime était d'environ 22%, ce même nombre atteignait plus de 61% sur l'île d'Oléron. L'ampleur du problème est telle que de nombreux Oléronais ne disposent toujours pas d'un logement stable, même après plusieurs années de résidence sur l'île. D'autres, dans l'impossibilité de trouver un logement adapté à leur situation familiale et à leurs moyens, se voient contraints de quitter le territoire pour s'installer sur le continent.

Or il en va de la vitalité de l'île de pouvoir continuer à loger ses familles et ses actifs, y compris saisonniers, sous peine de voir flancher la pérennité de l'activité économique et des services publics. Les récentes menaces de fermeture d'école dans plusieurs communes de l'île, conséquences de la baisse des effectifs, démontrent l'importance de retrouver un meilleur équilibre et de renforcer l'offre de logement pour les actifs tant en accession qu'en location.

Plusieurs actions ont déjà été engagées afin de contenir le phénomène, notamment au travers :

- Du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du pôle Marennes Oléron.  
Ses dispositions prévoient notamment qu'en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme ou de cette opération doit être affecté à certaines catégories de logements.
- Du Programme Local d'Habitat (PLH).  
Grâce à une enveloppe financière de 10 millions d'euros, la communauté de communes a pu démarrer l'acquisition de plusieurs fonciers sur le territoire, afin de réaliser par la suite des programmes de logements sur ces fonciers publics. Au moyen de ces réserves foncières, 500 nouveaux logements en résidence principale, en locatif ou en accession, sont ainsi prévus d'ici 2026/2028.

La loi Le Meur n°2024-1039 du 19 novembre 2024 vient ainsi tenter de répondre à la crise du logement en trouvant un équilibre entre activités touristiques saisonnières et vie des territoires le reste de l'année.

Elle comporte diverses dispositions permettant aux collectivités d'encadrer, de contrôler ou sanctionner la location de biens à usage d'habitation en meublés de tourisme.

Ladite loi a notamment créé, en son article 5, une servitude d'urbanisme permettant 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 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, c'est-à-dire qu'ils doivent être utilisés ou loués en tant que résidence principale au moins huit mois par an.

Le régime relatif à cette servitude apparaît 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.

Cette servitude peut être envisagée comme levier pour atteindre l'objectif de logement à l'année, contribuant ainsi à l'équilibre et au développement du territoire.

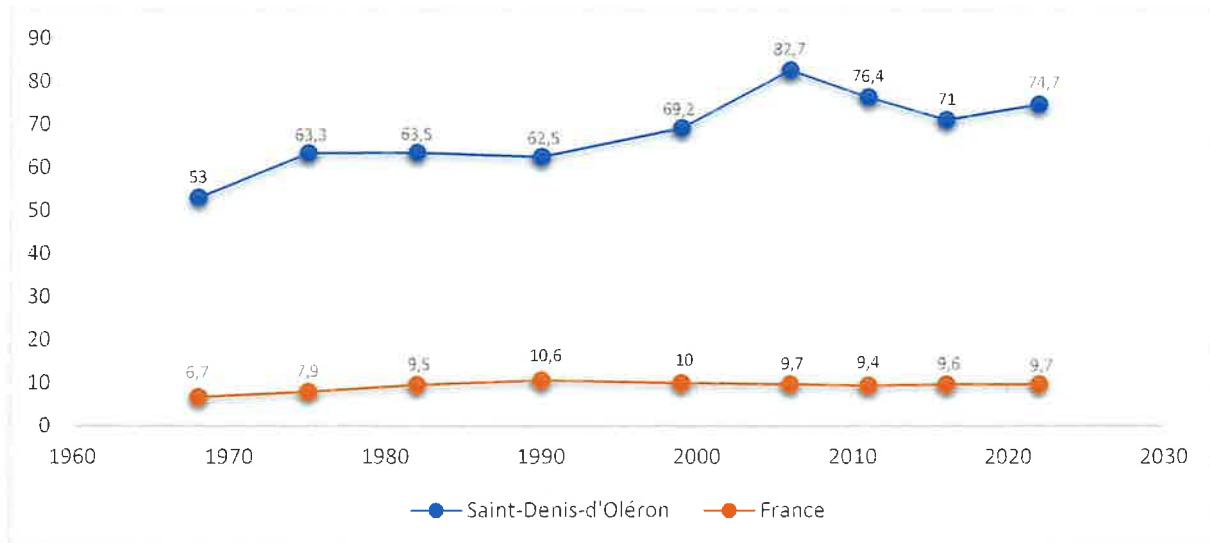
En 2022, la commune de Saint-Denis-d'Oléron recensait 2245 résidences secondaires sur un parc total estimé à 3006 logements, soit 74,7% ; cette tendance va croissant.

#### Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

Catégorie de logement	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
<b>Ensemble</b>	<b>802</b>	<b>1 103</b>	<b>1 329</b>	<b>1 689</b>	<b>2 429</b>	<b>3 462</b>	<b>3 057</b>	<b>2 803</b>	<b>3 006</b>
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 (U) et À Urbaniser (AU).

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.

### **1.6 Mise en œuvre de la modification simplifiée**

Conformément à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Le Maire a décidé d'engager cette procédure sous forme d'une délibération, approuvée en conseil municipal du 25/09/2025.

### **1.7 Avis des personnes publiques associées**

Conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 ont été saisies par courriers ou par mail datés du 07/10/2025, afin de donner leur avis sur le projet de modification simplifiée du PLU.

## 1.8 Mise à disposition du public

Conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Le Conseil municipal a défini par délibération du 11/12/2025 les modalités de mise à disposition du dossier au public. Ces modalités ont été portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant la date de mise à disposition.

La notice explicative et les éléments du PLU seront mis à disposition du public du 23/12/2025 au 23/01/2026 afin qu'il soit informé des modifications envisagées et puisse faire part de ses observations.

Toutes les observations déposées par les habitants seront examinées et le bilan de la mise à disposition du projet de modification simplifiée du PLU fera l'objet d'un avis du conseil municipal.

A l'issue de la mise à disposition du public, le projet de modification simplifiée peut faire l'objet d'adaptation pour tenir compte des avis émis par les PPA et/ou des observations du public.

## 1.9 Adoption du projet modifié

Le Conseil municipal prend une délibération approuvant la modification simplifiée. L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat, ainsi que sa publication sur le Géoportail de l'urbanisme.

## 2. Modifications apportées au PLU

La présente modification vise à intégrer la servitude de résidence principale dans le règlement écrit, ainsi que de la faire figurer dans un plan graphique qui sera annexé au PLU.

Illustration de l'écriture du règlement modifié :

Texte noir : texte inchangé

Texte bleu : texte ajouté dans le cadre de la modification simplifiée n°2

Texte rouge : texte supprimée dans le cadre de la modification simplifiée n°2

*Avant modification :*

Zone	Écriture dans le règlement
Zone Ua	<b><u>ARTICLE Ua1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES</u></b>
Zone Ub	<b><u>ARTICLE Ub1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES</u></b>

*Après modification :*

Zone	Écriture dans le règlement
Zone Ua	<b><u>ARTICLE Ua1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES</u></b> Conformément à l'article L. 151-14-1 du Code de l'urbanisme, toute nouvelle construction de logement située dans le périmètre défini par le plan graphique annexé devra être destinée à un usage exclusif de résidence principale.
Zone Ub	<b><u>ARTICLE Ub1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES</u></b> Conformément à l'article L. 151-14-1 du Code de l'urbanisme, toute nouvelle construction de logement située dans le périmètre défini par le plan graphique annexé devra être destinée à un usage exclusif de résidence principale.