

SAINT-DENIS-D'OLERON

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Compte rendu de la réunion publique de concertation

du 24 Juillet 2025

Une cinquantaine de personnes étaient présentes

Introduction

M la Maire accueille les participants.

Il précise que le PLU en vigueur a été approuvé le 16/09/2005 il y a 20 ans, modifié plusieurs fois entre 2005 et 2016.

La prescription de révision a été prise en Conseil municipal du 9 septembre 2021, les études de révision ont commencé au printemps 2024, associant les élus de la commission PLU, les bureaux d'études GHECO (urbanistes) et EAU MEGA (environnementalistes), les administrations associées (Personnes publiques Associées).

Il rappelle que le PLU révisé doit respecter les lois en vigueur, le SRADDET et le SCOT2 révisé approuvé en 2024 sur le Pays Marennes Oléron.

A – PROCEDURE - ETUDES - DIAGNOSTIC

Mme JAFFRE expose les **objectifs retenus par le conseil municipal le 9 septembre 2021** :

- Adapter les orientations et dispositions du PLU aux nouvelles lois et respecter les enjeux en matière de :
 - prise en compte de l'environnement
 - densification et de renouvellement urbain
 - réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
 - d'application de la loi littoral
- Mettre en compatibilité le PLU avec l'évolution du contexte supra-communal ainsi qu'avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Marennes Oléron (SCOT2) approuvé mi 2024, notamment par rapport à l'habitat, thématique fondamentale sur l'île d'Oléron où le marché de l'habitat est tendu
- Réaliser une évaluation environnementale du projet
- Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle et améliorer l'adéquation entre offre et demande en logements
- Prendre en compte la multiplicité des enjeux littoraux
- Mettre en œuvre les trames verte et bleue et s'appuyer sur les richesses existantes du territoire en termes de paysages, d'entrée de ville, de patrimoine, d'espaces naturels et agricoles pour définir un projet garant de l'identité locale.
- Simplifier et clarifier le règlement et redéfinir les outils réglementaires

Elle rappelle ce qu'est le PLU :

C'est un document d'orientations stratégiques qui fixe les règles d'usages et d'aménagement des sols.

Le PLU doit respecter les dispositions des codes de l'urbanisme et de l'environnement.

Il doit intégrer les textes de loi (habitat, environnement et climat, littoral...) et les servitudes d'utilité publique (Sites classés et inscrits, Plan de Prévention des Risques, Site Patrimonial Remarquable...)

C'est un document réglementaire qui s'oppose à tous et s'applique dans l'instruction des autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration de travaux, ...).

Le contexte législatif

Mme JAFFRE présente le contexte législatif et les documents avec lequel le PLU doit s'articuler :

1/ Un contexte législatif qui n'a cessé de se renforcer dans le but de garantir une gestion économe et équilibrée des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec notamment :

- La loi Littoral
- La loi Grenelle II (2010) qui impose la réalisation d'une évaluation environnementale du PADD)
- La loi Alur (2014)
- La Loi Climat et résilience (2021)

2/ Un SCOT révisé (SCOT2), approuvé en juillet 2024 dont les orientations et objectifs chiffrés doivent être respectés et traduits au PLU

De fait, en application des lois en vigueur, le SCOT2 est plus exigeant :

- sur la préservation des ressources environnementales,
- sur l'amélioration de la qualité paysagère des aménagements,
- sur les réponses spécifiques à apporter aux besoins des habitants,
- sur la maîtrise de la consommation foncière

Les étapes de la révision - la concertation

Concertation avec la population :

Elle est obligatoire et doit être menée tout le long des études jusqu'à l'arrêt du PLU.

Elle fait l'objet d'un bilan au moment de l'arrêt du PLU.

La concertation est à distinguer des demandes individuelles (« personnelles ») qui elles peuvent être adressées à M le Maire ou au service urbanisme et évoquées dans le cadre de l'enquête publique, auprès du commissaire enquêteur après l'arrêt du document.

Etapes et calendrier :

Le calendrier envisagé d'études et de procédure :

- 08/2025 à 12/2025 : suite diagnostic, règlement et zonage, orientations d'aménagement et de programmation
- Automne 2025 : 2^e débat du PADD en conseil municipal
- **Une 2^e réunion publique fin 2025**
- Le dossier d'ARRET du PLU début 2026
- 3 mois de consultation des services (administrations associées)
- Reprise du dossier par l'équipe municipale renouvelée (après élections)
- **L'enquête publique été 2026**
- rentrée 2026 : approbation du PLU

Mme JAFFRE précise que les « personnes publiques associées » (administrations, services et partenaires) sont associés tout le long des études, en réunions : notamment DDTm, Communauté de Communes île d'Oléron, PETR Marennes Oléron, Conseil Départemental, chambres consulaires, CRC, Conservatoire du Littoral, gestionnaires réseaux...

Sont à disposition des habitants (en mairie et en ligne) :

- **La délibération du 09/09/2021 du conseil municipal** prescrivant la révision du PLU
- **Le Porter à Connaissance du Préfet**
- **7 panneaux**
- **Le diagnostic territorial** (mi 2025)
- **La carte agricole, le compte rendu de la concertation agricole**
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) débattu en Conseil Municipal du 22/05/2025**
- **Le support de présentation du débat de PADD**
- **La délibération du 22/05/2025**

Seront ajoutés dans les jours à venir :

- Le support de présentation de la réunion, complet
- Le présent compte rendu

Le diagnostic environnemental

Mme SIFFERT explique la démarche d'évaluation environnementale

- Collecte des données
 - Auprès des acteurs locaux
 - Prospections terrain sur l'ensemble de la commune
 - **Identification des enjeux**
- Cadre réglementaire (code de l'urbanisme, documents de portée supérieure)

Mises à jour tout le long des études, aux 4 saisons

Elle expose les grandes lignes et les enjeux environnementaux du territoire :

- Milieu naturel
 - o Natura 2000
 - o Zones d'inventaires
 - o Espaces naturels sensibles et zones de préemption
 - o Zones humides
 - o Site classé et site inscrit
 - o Trame verte et bleue (dite « TVB »)
- Risques naturels et Plan de prévention des Risques PPRN (2018)
- Réseaux

La révision du PLU doit intégrer ces sensibilités environnementales et traduire à l'échelle communale les principes de préservations et les réglementations identifiées à l'échelle supra communale (SAGE, SDAGE, SCOT2...) ;

- Par des zonages adaptés
- Par la requalification des zonages constructibles/aménageables
- Par un règlement renforcé en faveur de la préservation des milieux, des paysages, du végétal et de l'eau, prenant en compte les risques

La consommation d'espaces agricoles, naturels, forestiers

Le bilan chiffré des surfaces consommées doit servir de base référente pour la définition au PADD des objectifs chiffrés de modération de consommation des espaces NAF ;

Ce bilan doit se décliner selon :

- TEMPS 1 - un 1^{er} bilan sur la période avant loi Climat (10 ans : 2011/2021)
- TEMPS 2 - un bilan ajusté sur la période de 10 ans avant l'arrêt (2016/2026)

La plateforme nationale de l'artificialisation indique une consommation foncière de 12 hectares environ sur la période 2009/2021.

Sur la période référente ou « temps 1 » de la Loi Climat : 2011/2021 (10 ans précédent la promulgation de la loi), la consommation est de 11,4 ha dont :

- 8,65 ha pour l'habitat
- 1,44 ha pour les activités

Un travail de vérification de repérage des espaces aménagés, construits entre 2011 et 2021 a été réalisé pour vérifier les surfaces et espaces consommés (sur espaces agricoles, naturels).

Bilan établi :

- Équipement cimetière : 5 800 m²
- Opérations d'ensemble : 61 000 m²
- Lots individuels hors enveloppe urbaine 2011 : 18 500 m²
- Lots individuels en dents creuses > 1000 m² dans parties agglomérées : 12 900 m²

Total cumulé environ 10 ha consommés 2011/2021

Le diagnostic agricole

Une concertation dédiée a été menée à l'automne 2024 avec une réunion des exploitants agricoles

Une carte a été établie qui reporte :

- tous les espaces exploités déclarés à la PAC
- les bâtis, installations, serres...
- les projets à l'étude

Les exploitants sont invités à faire part de leurs évolutions, besoins, projets agricoles, de diversification etc.

Elle expose les objectifs « communs » de la commune et des exploitants :

- Protéger et soutenir les activités agricoles du territoire
- Lutter contre l'étalement urbain et maîtriser la consommation des espaces naturels, agricoles, forestiers
- Préserver la biodiversité et prendre en compte des continuités écologiques
- Mettre en valeur et protéger les paysages entretenus, exploités et façonnés par les agriculteurs
- Partager l'espace entre les différents usagers et fonctions et anticiper/éviter les conflits d'usages

L'application de la Loi Littoral

Mme JAFFRE : le **PLU en vigueur n'applique pas strictement la loi Littoral**

Les constats :

- Non-respect des discontinuités de l'urbanisation : (faible densité, trame boisée créatrice de « ruptures » de continuité secteurs bâtis/aménagés...)
- Non-respect de certaines coupures d'urbanisation
- Contentieux et coûts pour la commune
- Confusion et incompréhension des pétitionnaires

Le SCOT2 révisé précise et confirme les dispositions de la loi ; en particulier il identifie les « bourgs agglomérés », « villages » sur chaque commune du Scot2 ; elle présente la carte du SCOT2 et la carte établie à l'échelle de la commune, qui délimite « à la parcelle », notamment :

- Les périmètres des espaces remarquables,
- Les coupures d'urbanisation (inconstructibles)
- La bande littorale
- Les espaces boisés significatifs
- Les espaces proches du rivage
- Périmètres du « bourg aggloméré », des 4 « villages »

Le diagnostic sociodémographique / Le parc de logements

Mme JAFFRE expose une synthèse des éléments de diagnostic en matière de population et de logements,

- Baisse notable entre 2015 et 2021 : - 0,5 %/an
- une croissance annuelle moyenne entre 2020 et 2021 POSITIVE et FORTE : + 1,40 %/an
- Encore augmentée sur la période 2020/2022 : +1,90%/an
Uniquement liée à l'arrivée de populations (depuis 2014 moins de 10 naissances par an, environ 20 décès/an)
- Augmentation de la part des tranches d'âge de 60 ans ou + (+ de 50 % en 2021 contre 40 % en 2010)
- Baisse de la part des actifs en âge d'avoir des enfants et de travailler (30/44 ans) : 11 % en 2021, contre 14 % en 2010

Reprise de la croissance de logements entre 2015 et 2021 : + 171 logements (soit 28,5/an),

MAIS dans cette même période :

- + 230 résidences secondaires (+ 38/an)
- 40 résidences principales (moins 7/an)

27 logements commencés/an entre 2020 et 2023 (rés. principale ET secondaires)

Elle évoque la question du logement abordable :

la question du logement des jeunes ménages sur Oléron est problématique. Le prix du foncier et de l'immobilier est devenu inaccessible. Les conséquences :

- baisse des effectifs des écoles, risque de fermetures de classe,
- accroissement important de la part des 60 ans et + sur l'île
- report des populations sur le continent

La commune, la CDCIO et le Pays Marennes Oléron travaillent activement sur ce sujet, avec les partenaires dédiés, dont bailleurs sociaux.

- Convention signée en décembre 2022 entre CDCIO et bailleurs
- SCOT2 renforcé sur le volet habitat avec obligations d'opérations de logements mixtes (logement libre, logement social, bail réel solidaire BRS, opérations communales...)
- Identification sur toutes les communes de la CDCIO de secteurs de mixité sociale (mais mise en œuvre très difficile en raison du coût du foncier)
- 1 programmes en cours d'étude sur la commune sur un terrain en partie communal, route des Huttes

Il faut que le PLU soutienne réglementairement cet objectif, pour permettre aux ménages et actifs d'Oléron de vivre sur l'île.

Hypothèses de développement démographique et besoins en logements

Le SCOT inscrit un objectif de croissance démographique modérée de + 0,2 %/an sur la CdC île Oléron sur la période 2019/2043 (25 ans).

Ce taux est largement inférieur aux taux constatés sur la période récente sur la commune mais supérieur aux taux sur la durée « longue » (-0,5 %/an sur 2015/2021, 0 % sur 2016/2022).

Cette hypothèse et ce taux moyen du SCOT de + 0,2 %/ an ne correspondent pas aux évolutions démographiques récentes, ni au rythme de construction observé ces dernières années.

Si on applique ce taux de croissance annuel moyen de 0,20 % au chiffre de population INSEE 2021 (1315 habitants), la population en 2035 serait de 1352 habitants (+ 37 habitants sur la période 2021/2035).

Il est proposé d'appliquer le taux de croissance annuel moyen théorique supérieur, pour prendre en compte les programmes de logements réalisés depuis 2021 et ceux projetés, à l'étude, en particulier projets de logements mixtes avec logements sociaux, logements à l'année

Le SCOT2 inscrit aussi des objectifs de production de logements (objectif 12 SCOT logements) :

- 2023/2033 : + 300 logements (tous confondu, principaux et secondaires) sur les 4 pôles de proximité soit environ 30 logts/an (St Denis, La Brée, St Trojan, Le Grand Village)
- Soit 7,5 logts/an par commune pendant 10 ans
- Puis 2033/2043 : 112 logements sur les 4 communes

Rappel :

- 27 logements commencés/an sur St Denis entre 2020 et 2023
- Un programme d'une trentaine de logements dont logements aidés/accessibles route des Huttes, à l'étude

Le projet de PLU fixe des objectifs

- réalistes par rapport aux projets en cours, engagés, réalisés sur le début de période 2023/2033 (ce qui se fait depuis 2023)
- raisonnables pour tenir compte des capacités de la commune en matière d'accueil, services équipements, réseaux...

L'étude de densification

Mme JAFFRE :

Dans le cadre de la révision du PLU l'étude de densification est obligatoire, il s'agit d'une carte et chiffrage des capacités d'urbanisation ou mutation des espaces en enveloppes urbaines : présentation des cartes

L'étude réalisée mi 2024 actualisée mi 2025 fait apparaître,

- Une surface cumulée de 21,5 ha d'espaces libres résiduels, constructibles dans les enveloppes urbaines
- + 0,9 ha de surfaces « mutables (ateliers CTM)

Pour un potentiel évalué à 350 à 370 logements (maximum)

On appliquera un taux de rétention u « dur » foncière car tous ces surfaces ne seront pas construites dans les 10 ans à venir. Mais ces chiffres et estimations sont essentielles car le code de l'urbanisme dans son **article L.151-5** impose que,

« (...) Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols (...) et en cohérence avec le diagnostic établi (...), le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.

Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.(...) »

Les secteurs à enjeux identifiés

- Grands terrains du bourg : La Motte à Jamin, Dino Margelli
- Friche : terrain de la Poste (pas de projet connu)
- Actuel CTM : en cas de déplacement hors bourg, possibilité de mutation vers du logement principal/mixte (moyen terme)
- Route des Huttes (terrain communal et 2 terrains privés) : études et esquisses en cours, depuis mi 2024

B - LES ORIENTATION GENERALES DU PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)

Elles ont été débattues en Conseil Municipal le 22/05/2025

A - Des orientations des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

Préserver-valoriser les paysages naturels identitaires du territoire (falaises, dunes, espaces ouverts, vues sur l'océan, site classé, paysages bâtis...)

- Mettre en œuvre le projet de requalification paysagère et écologique valorisation de l'espace naturel de la Pointe de Chassiron
- Préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques identifiées dans le cadre du diagnostic environnemental
- Affirmer la « centralité » du bourg et maîtriser la densification et le développement des villages, insérés dans des milieux et paysages sensibles, moins équipés et éloignés des d'équipements structurants, des services et commerces
- Intégrer dans le projet la prise en compte des risques et des nuisances, en prenant en compte le PPRN notamment
- Préserver-valoriser le bâti ancien, traditionnel

B - Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs

- Redéfinir, maîtriser et organiser « l'enveloppe » urbaine destinée à l'accueil de nouveaux logements pour accueillir et renouveler les populations dans le cadre d'un projet « soutenable »
- Assurer la qualité des déplacements, réduire les déplacements automobiles en favorisant le développement du bourg et en développant les circulations douces
- Organiser la structure de l'équipement commercial et activités de proximité en soutenant prioritairement les commerces et services dans la centralité constituée par le centre-bourg et le port
- Préserver et développer les activités agricoles
- Soutenir un développement qualitatif et fonctionnel des activités économiques, services et loisirs
- Intégrer les projets de développement et de requalification des équipements d'intérêt collectif, les aménagements de voirie, stationnements, parcours cyclables
- Intégrer le développement des énergies renouvelables / Favoriser les nouvelles pratiques de construction et d'architecture en énergie positive et économies d'énergies en assurant leur bonne intégration paysagère
- Favoriser le développement des communications numériques et réseaux d'énergie

C – QUESTIONS ET DEBATS

| Question des participants | Réponses de la commune |
|--|---|
| 1. Si le Département n'achète pas des terrains « ENS » (espaces naturels sensibles, la commune peut-elle les acheter à sa place pour restaurer, entretenir, cultiver...?) | Le Conseil Départemental tout comme l'ONF et la CCIO sont des partenaires et acteurs en matière de réservation et de mise en valeur des espaces littoraux, naturels et agricoles : <ul style="list-style-type: none"> - Actions foncière (préemption des espaces naturels sensibles) - Sensibilisation - Entretien et aménagements - ... La commune peut aussi acheter et restaurer les espaces sensibles. |
| 2. Les espaces identifiés en risque feu correspondent pour certain à des tamaris en bord de chenaux, qui auparavant étaient taillés, renouvelés ; il n'y a pas de risque réel | La carte du PPRn est une servitude d'utilité publique, versée au PLU, qui s'impose au PLU. Cela ne posera pas de problème ou blocage car pas d'aménagement ou constructions prévus sur ce secteur. |
| 3. Pourquoi n'envisage-t-on qu'une hypothèse de progression démographique, pas de stabilisation en l'état ? | La commune constate une stabilisation de sa population sur le temps long (2016/2022 : 0%) Toutefois les arrivées de populations correspondant à des installations de personnes âgées (pour partie d'anciens résidents secondaires qui restent à l'année). L'enjeu pour la commune est de retenir et attirer des ménages plus jeunes pour renouveler la population, actifs et à l'âge d'avoir des enfants, pour diversifier la population, garantir le maintien de l'école... |

| Question des participants | Réponses de la commune |
|--|--|
| | <p>Il lui faut rééquilibrer sa population et pour cela son parc de logement, en offrant plus de résidences principales via des logements sociaux ou accessibles.</p> <p>Le taux de croissance moyen fixé au SCOT2 (+0,2 %) génère + 37 habitants entre 2019 et 2043, cet apport est déjà dépassé en 2022 (et en 2025).</p> <p>Le taux projeté est à l'étude, il doit être réaliste et « absorber » les arrivées de populations projetées dans le programme de logements à l'étude par la commune, notamment.</p> |
| 4. La question de l'adduction d'eau potable est-elle bien considérée dans les études et dans l'évaluation environnementale du projet, notamment au regard de l'accueil de nouvelles populations ? | <p>M le Maire : des études et réunions de travail sont menées par le gestionnaire Eau17, qui travaille sur un projet pour le renforcement de l'adduction sur l'île et sur le littoral.</p> <p>Pour l'île il s'agit surtout du captage Charente, mais aussi de nappes profondes et/ou de surface.</p> |
| 5. Comment vont évoluer les zones de regroupement terrains à camper sur la commune et sur l'île ? Les Renfermis, les Proires | <p>La collectivité ne peut et ne souhaite pas exproprier les usagers.</p> <p>Dans le respect strict de la Loi Littoral, le PLU,</p> <ul style="list-style-type: none"> - peut reconnaître l'existence de ces terrains de regroupement de parcelles à camper dites « ZAC » avec un zonage dédié suivant exactement les périmètres validés par l'Etat - ne peut permettre aucune augmentation des capacités d'accueil, aucune nouvelle installation ne pourra y être autorisée. <p>Seulement de simples travaux de rénovation et d'entretien de constructions et installations existantes <u>régulièrement édifiées</u>, pourront être réalisés (bâtiments techniques, sanitaires prévus dans les cahiers des charges de certaines ZAC).</p> <p>Seuls y seront autorisés et conditionnés : l'entretien des constructions et installations régulièrement autorisées</p> <p>On ne peut pas non plus annexer les cahiers des charges pour les appliquer strictement car :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ils ne sont pas compatibles avec la Loi Littoral (bâtiments techniques, sanitaires) - ils n'autorisent que les tentes et caravanes : aujourd'hui la quasi-totalité des parcelles/lots sont occupées par des mobile home - certaines dispositions des cahiers des charges ne sont pas de ressort du code de l'urbanisme <p>Dans le cadre des études de PLU la DDTM a rappelé qu'il n'est pas non plus possible d'autoriser le remplacement d'un mobile-home usagé par un neuf puisque les installations admises dans les cahiers des charges étaient <u>exclusivement</u> caravanes ou tentes. »</p> <p>On ne peut pas envisager de zonage de type U ou N ayant pour effet de permettre une augmentation des capacités d'accueil ni nouvelle installation.</p> |
| 6. Les zones de regroupement n'ont pas permis de déplacer des terrains dispersés mais surtout d'accueillir de nouveaux arrivants | <p>Cela ne relève pas du PLU, qui gère les destinations et aménagements possibles, pas les destinataires/occupants de ces parcelles</p> |
| 7. La commune va-t-elle renforcer le réseau internet, la fibre ? | <p>Il y a 3 antennes sur la commune, il reste encore quelques zones blanches.</p> <p>Le département gère le développement de la fibre, pour les antennes cela relève de chaque opérateur.</p> |
| 8. Les antennes relais sont-elles incompatibles avec la Loi littoral | <p>Les antennes relais ne peuvent être installées qu'en continuité des agglomérations et des villages existants, donc pas aux abords des campings, plages, zones de regroupement de terrains à camper.</p> <p>Il existe des dispositifs mobiles mis en place sur la saison estivale.</p> |

Le support de présentation et le compte rendu seront versés sur le site internet de la commune et mis à disposition du public en mairie