

REVISION DU P.L.U. DE DE SAINT-DENIS-D'OLERON



Réunion publique n°1
du 24 Juillet 2025



SAINT-DENIS D'OLERON

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



L'outil PLU



■ **Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur a été approuvé le 16/09/2005, il a été révisé et modifié plusieurs fois entre 2005 et 2016.

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, ...).



SAINT-DENIS D'OLERON

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



Les objectifs de la révision



■ Les motifs de la révision du PLU

Le conseil municipal a délibéré le 9 septembre 2021 pour fixer ses objectifs :

- **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 Territorial 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 oeuvre 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**



SAINT-DENIS D'OLERON

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



Le contexte législatif

Le SCOT Marennnes-Oléron révisé

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

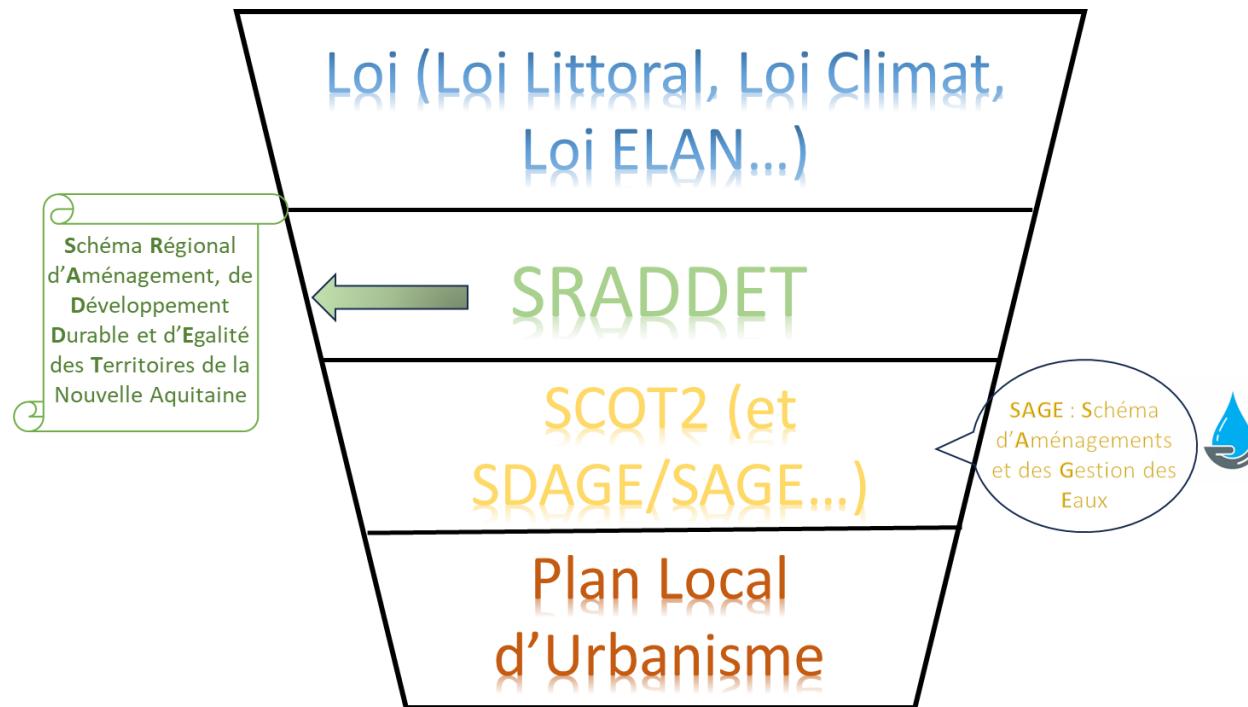
La Loi Littoral

La loi Grenelle II (2010)

La loi Alur (2014)

La Loi Climat et résilience (2021)

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





SAINT-DENIS D'OLERON

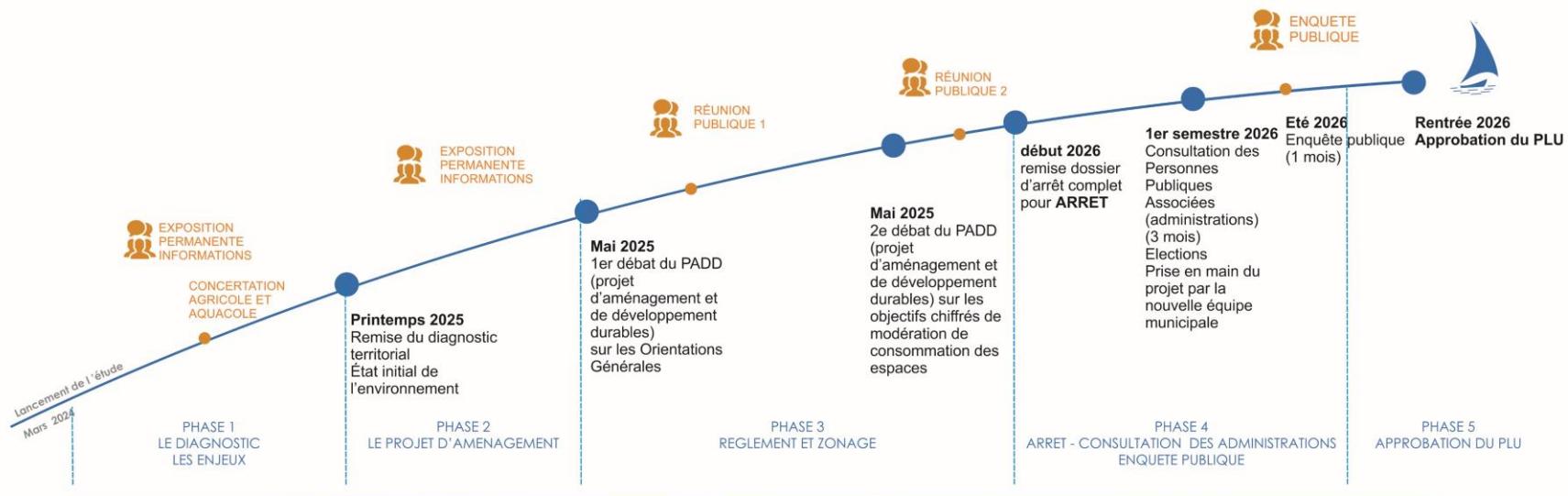
RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



Les étapes de la révision La concertation

CALENDRIER PREVISIONNEL

■ Calendrier prévisionnel de la révision du PLU



Pour participer, pour construire le projet ensemble

I S'INFORMER

- Des **panneaux d'exposition** à mesure des études
- Une **page sur le site internet** de la mairie pour prendre connaissance de l'évolution du projet depuis chez vous

I POSER DES QUESTIONS, ECHANGER, FAIRE DES PROPOSITIONS

- Des **réunions publiques programmées** (2)
- Un **registre** disponible en mairie depuis mars 2024 pour recueillir vos **propositions, questions, observations**

Vous pouvez nous écrire :

Monsieur le Maire
27 Rue de la Libération
17650 Saint-Denis d'Oléron
mairie@st-denis-oleron.fr

CONCERTATION

Les documents et études à votre disposition (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**



SAINT-DENIS D'OLERON

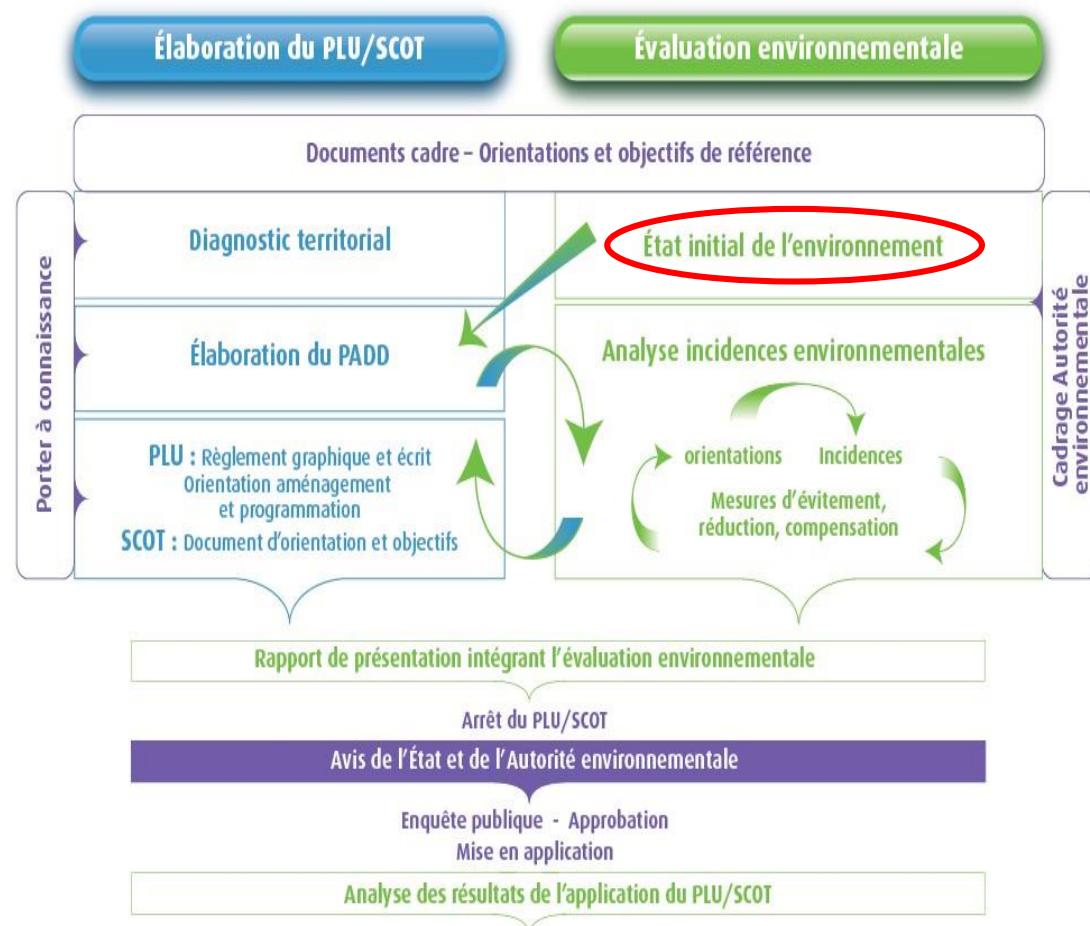
RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



L'état initial de l'environnement

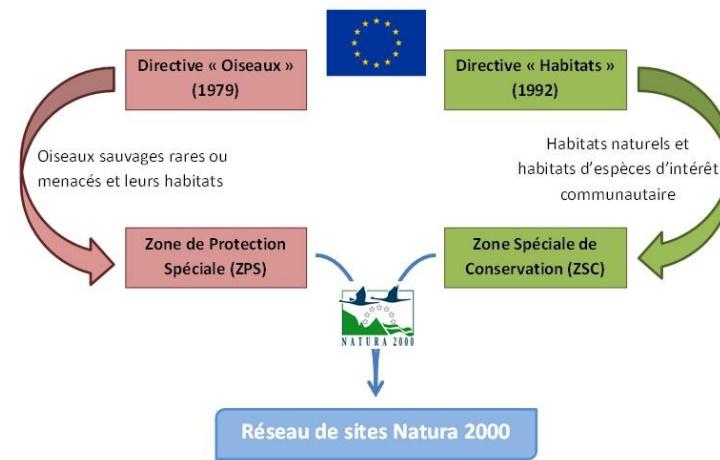
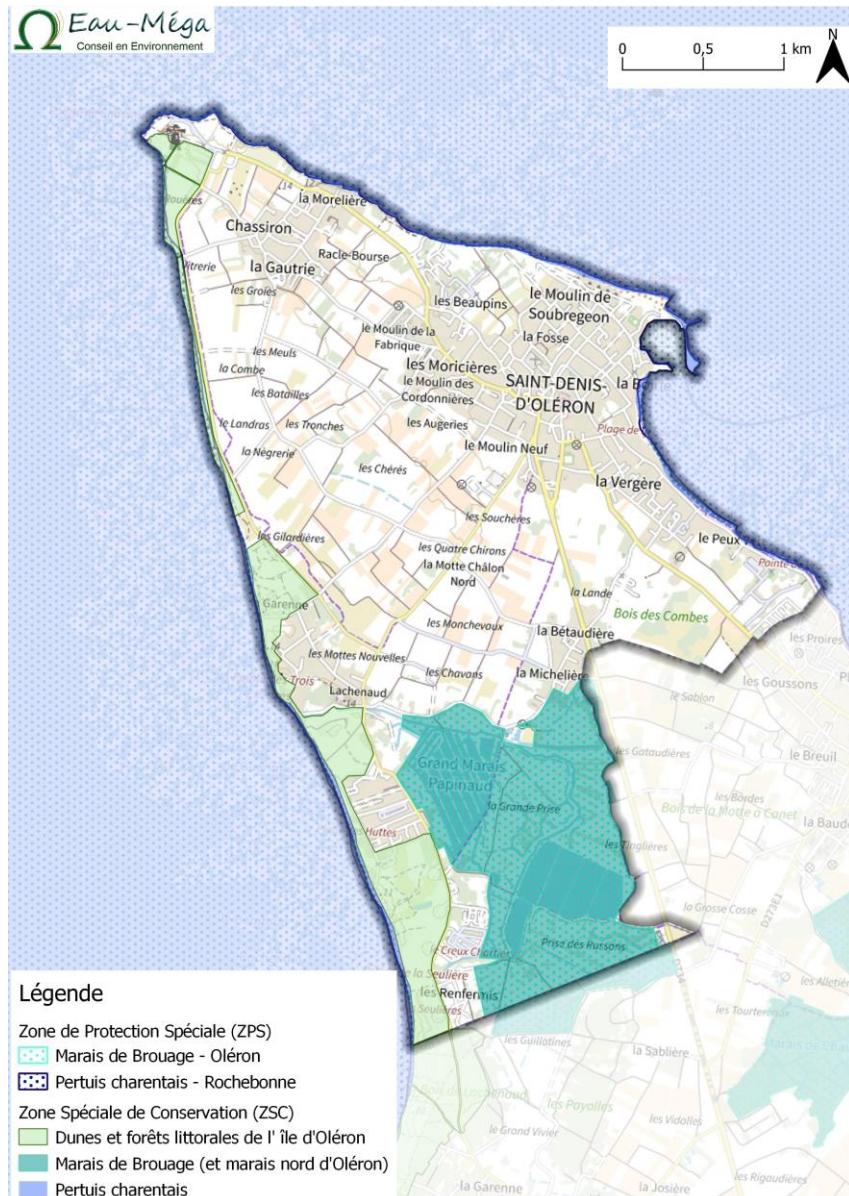
Etat initial : premier stade d'une démarche d'évaluation environnementale

- 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)



MILIEU NATUREL

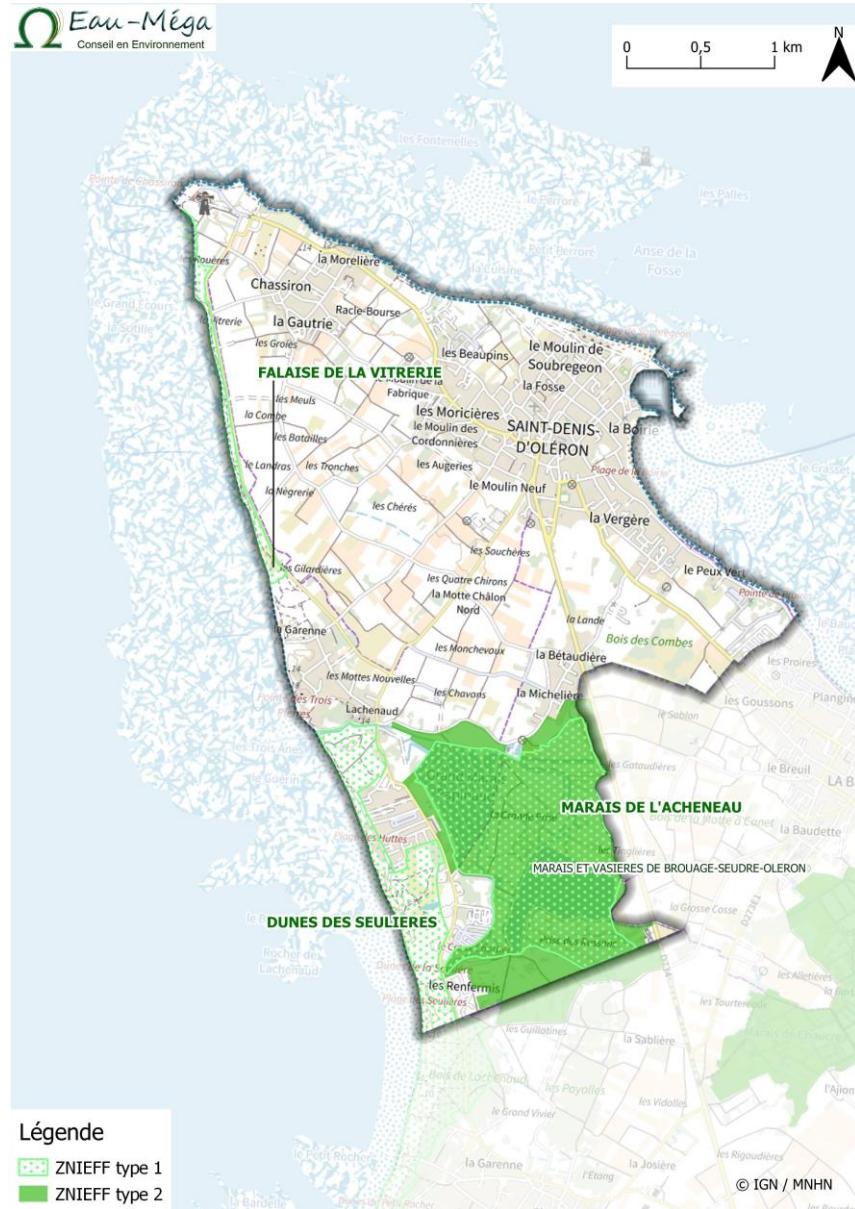
RESEAU NATURA 2000



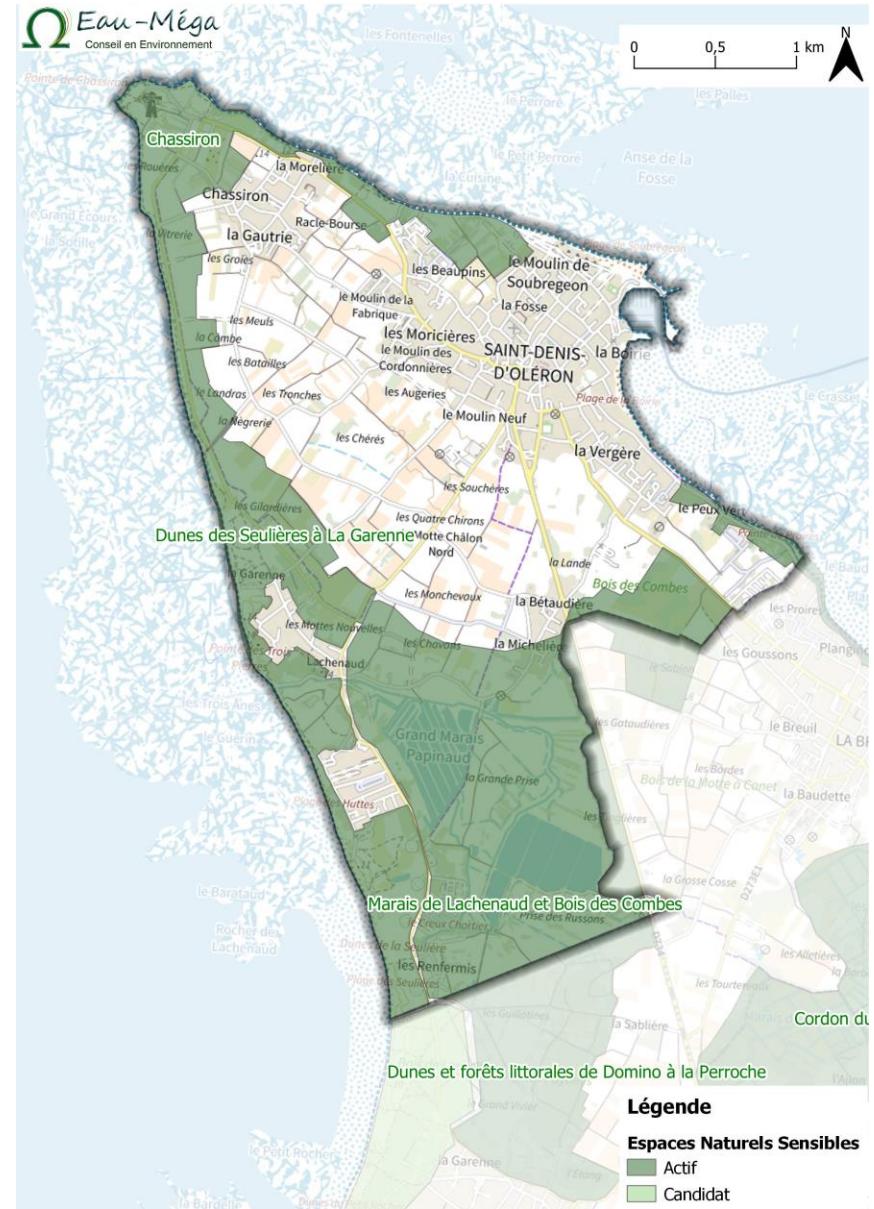
25 % du territoire est couvert par Natura 2000

MILIEU NATUREL

Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristiques (ZNIEFF)

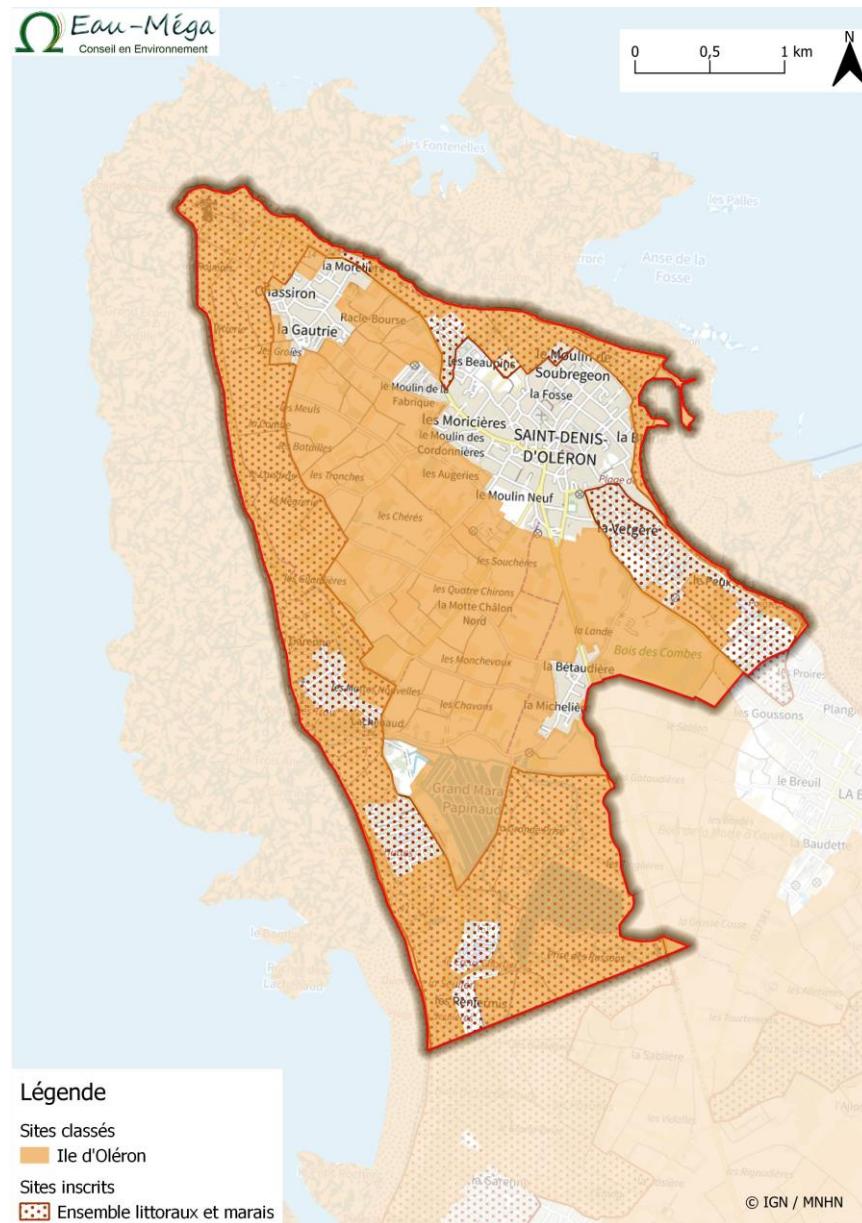


Espaces Naturels Sensibles (ENS)



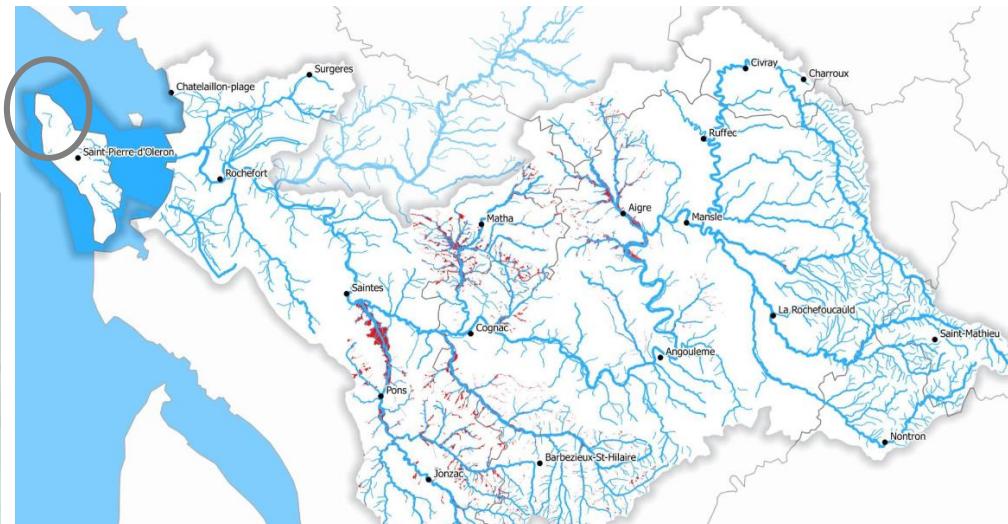
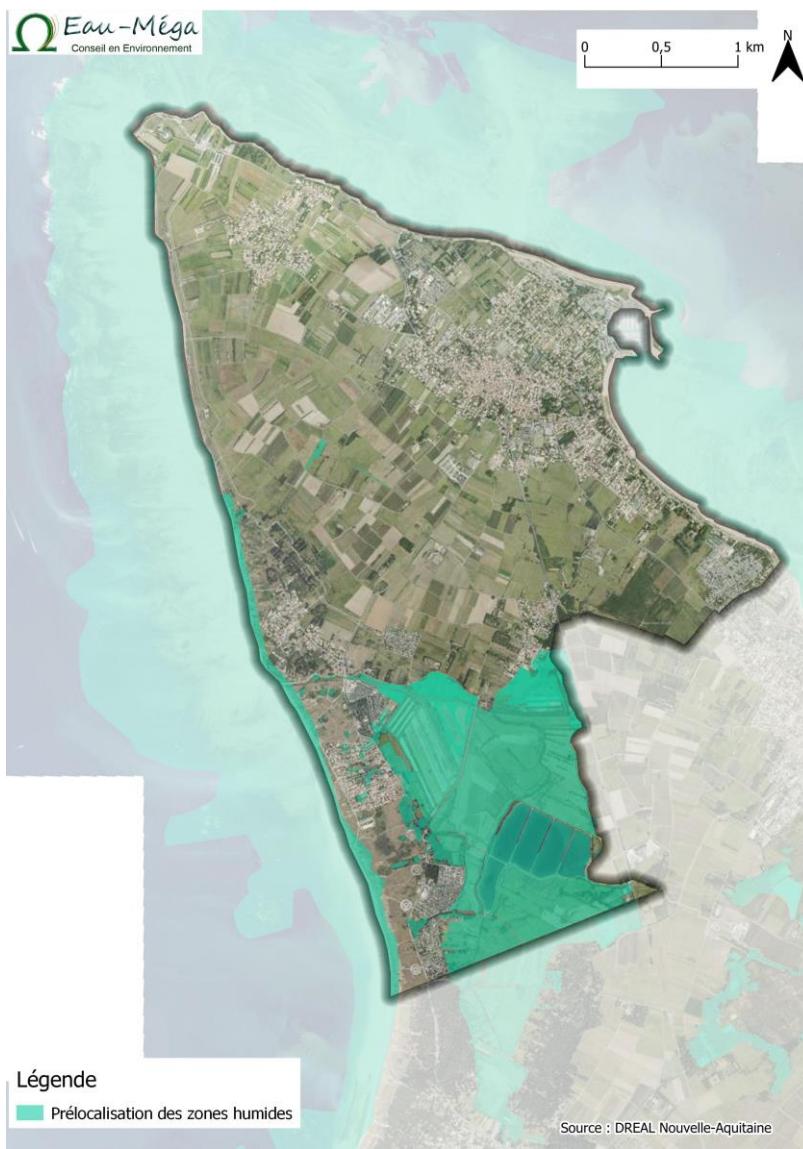
MILIEU NATUREL

Site classé (Île d'Oléron) et site inscrit (Ensemble littoraux et marais)



MILIEU NATUREL

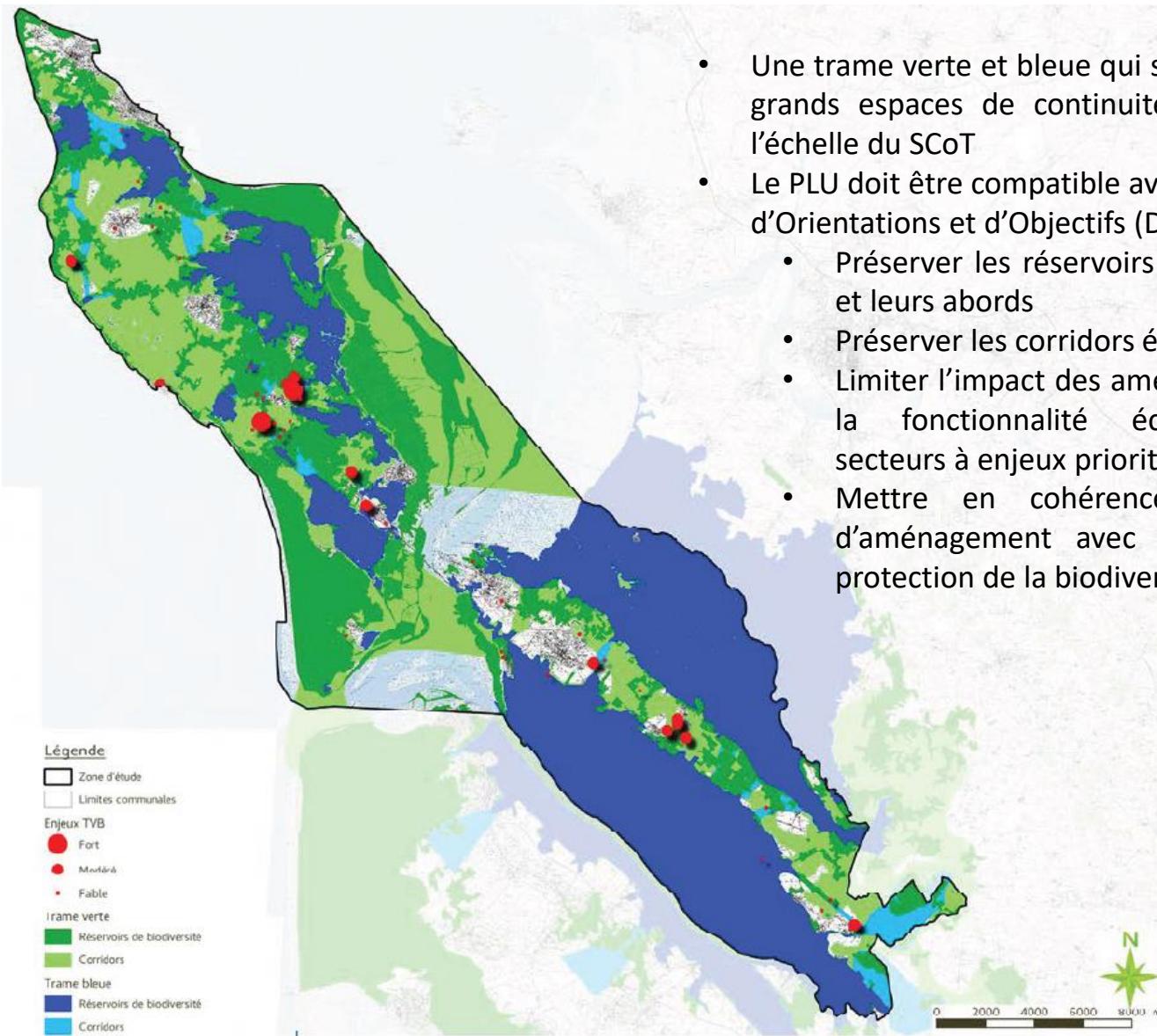
ZONES HUMIDES



- Prélocalisation des zones humides potentielles ≠ inventaire des zones humides effectives
- Une première approche qui montre un potentiel important de zones humides sur la partie sud de la commune
- Règle du SAGE Charente : pas de zone humide prioritaire identifiée sur St-Denis-d'Oléron
- Dans le cadre de la révision du PLU, des prospections réalisées sur les sites à projet

MILIEU NATUREL

TRAME VERTE ET BLEUE : A L'ECHELLE DU SCOT



TRAME VERTE ET BLEUE



Trame forêt



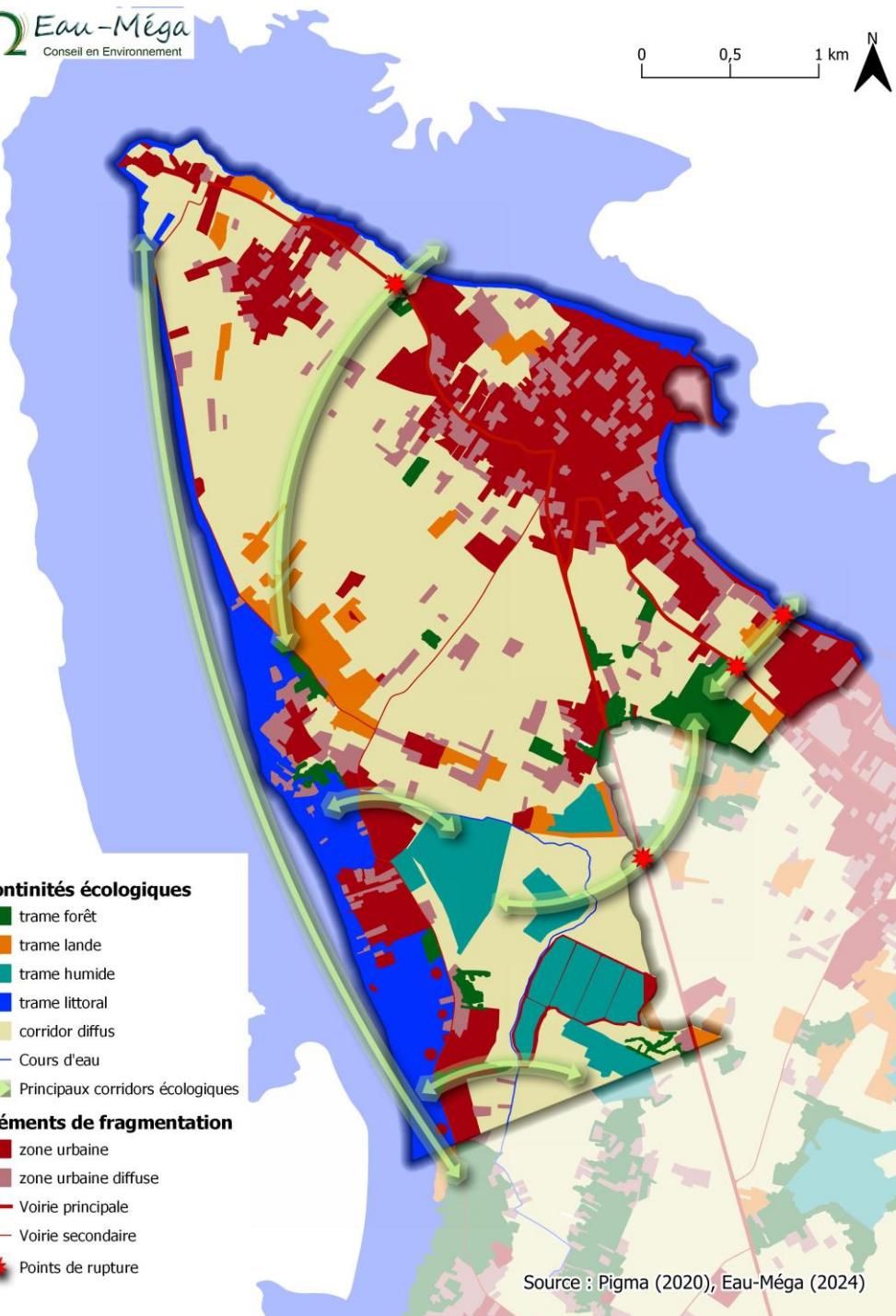
Trame lande



Trame littoral



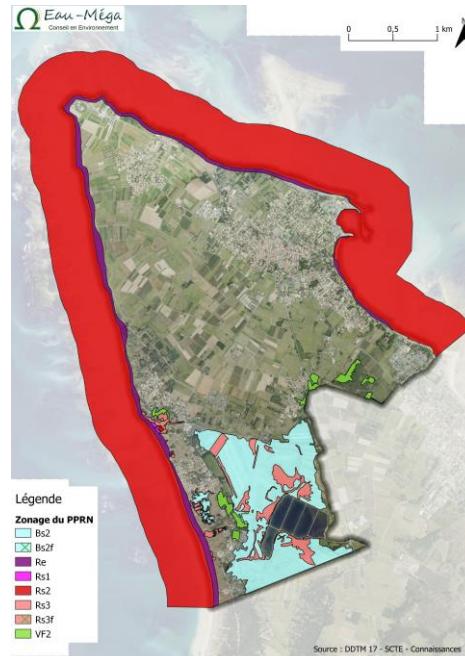
Trame humide



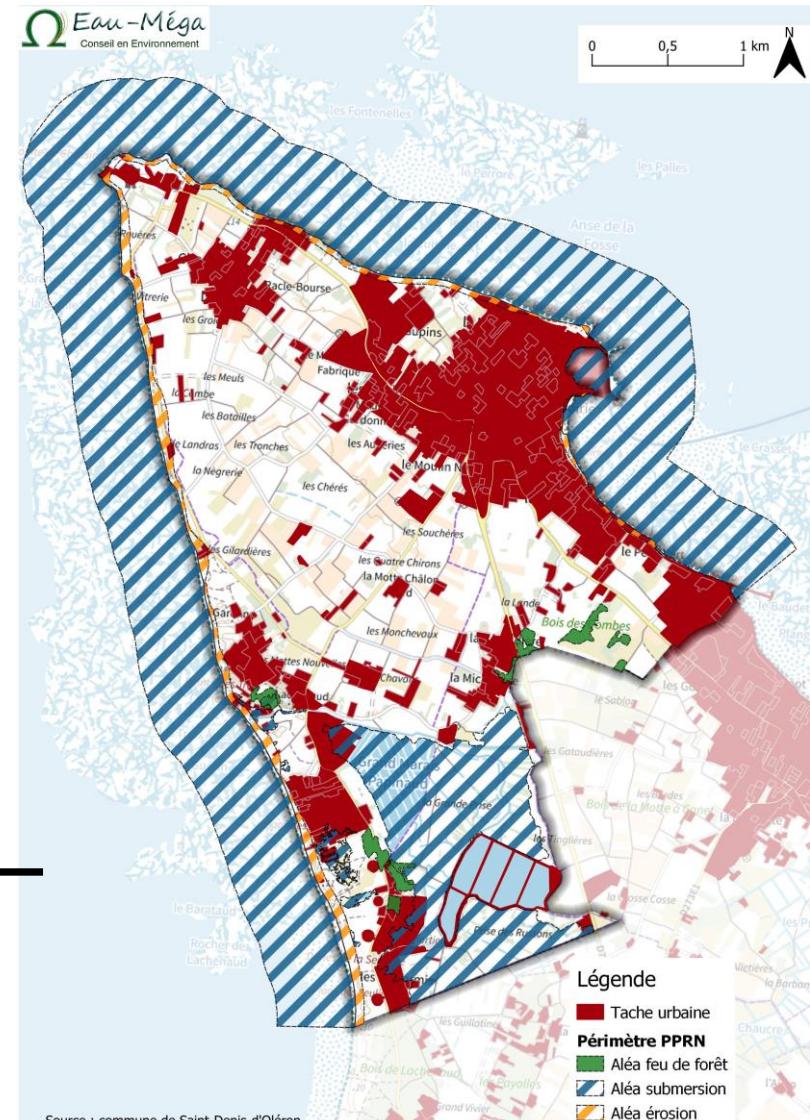
RISQUES

PPRN - EROSION COTIERE, SUBMERSION MARINE, INCENDIE DE FORET

- PPRN approuvé le 17 août 2018 = Servitude d'Utilité Publique
- 6 zones réglementaires couvrant 3 aléas
 - Risque feu de forêt : petits boisements, risque très localisé
 - Risque submersion : les marais et la bordure littorale
 - Risque érosion : recul du trait de côte



Zonage réglementaire du PPRN



Enjeu : zones de conflit avec le PPRN

RESEAUX

ASSAINISSEMENTS COLLECTIF ET NON-COLLECTIF

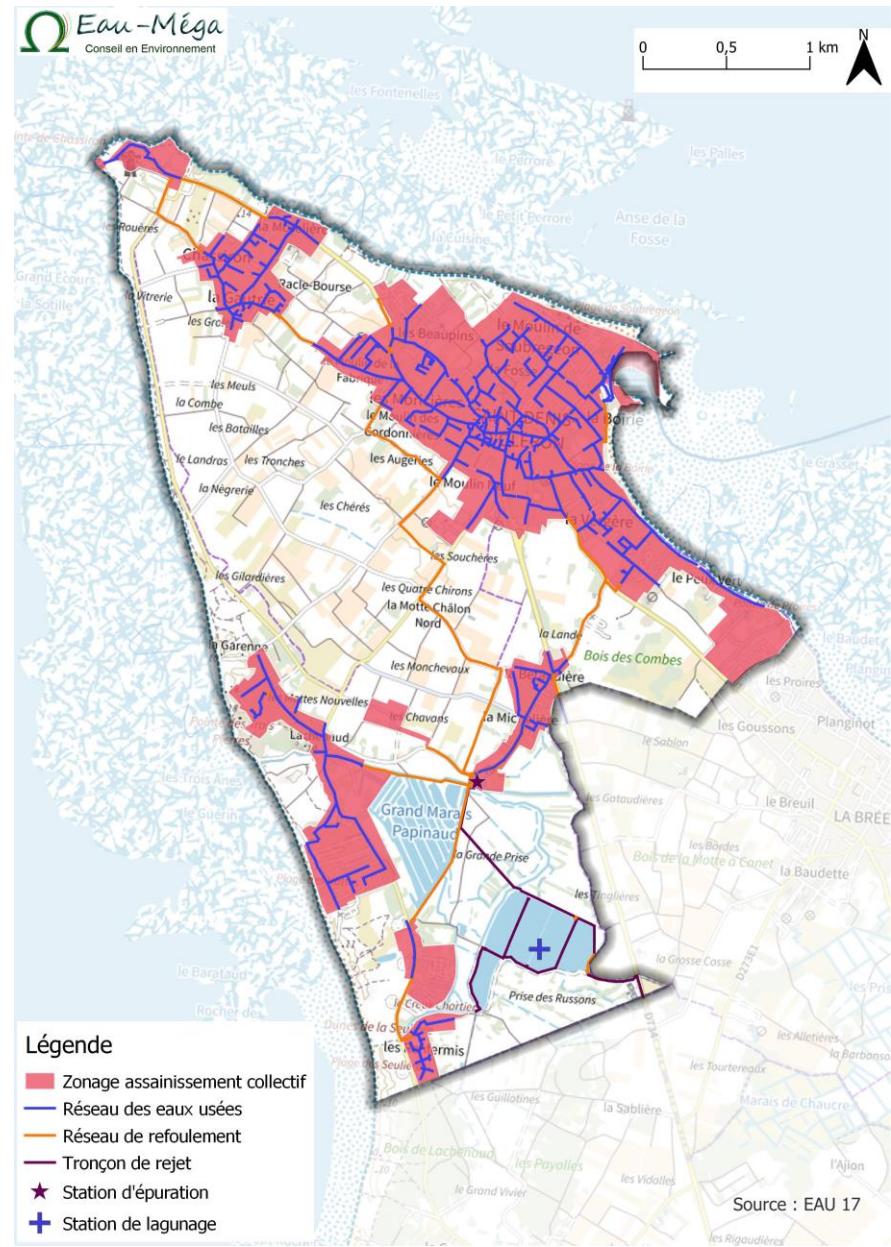
- Un zonage d'assainissement collectif sur le bourg et les principaux villages
- Le reste de la commune est sous assainissement non-collectif (83 dispositifs)

GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Une gestion des eaux pluviales existantes (réseau dans l'enveloppe urbaine, fossés en-dehors...)
- Veiller aux zones d'accumulation d'eau

DEFENSE INCENDIE

- Défense incendie : 72 points d'eau incendie recensés, qui couvrent les enveloppes bâties





SAINT-DENIS D'OLERON

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



La consommation d'espaces agricoles, naturels, forestiers

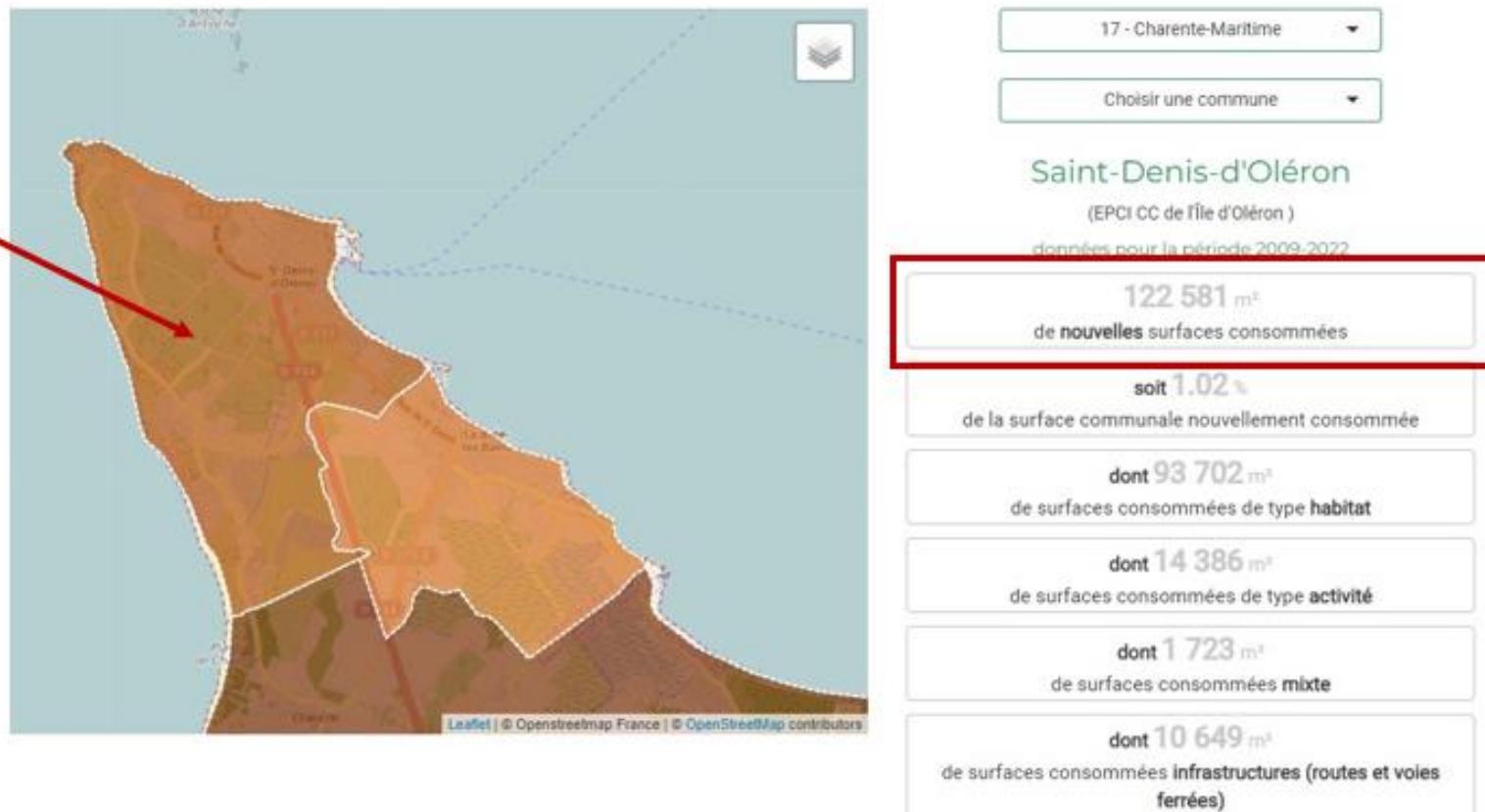
Le bilan chiffré des surfaces consommées doit servir de base référente pour la définition au PADD des objectifs chiffrés de modération de consommation des espaces NAF ;

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 consommation d'espaces agricoles, naturels, forestiers

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**

La consommation d'espaces agricoles, naturels, forestiers (espaces NAF)

Équipement cimetière : 5 800 m²

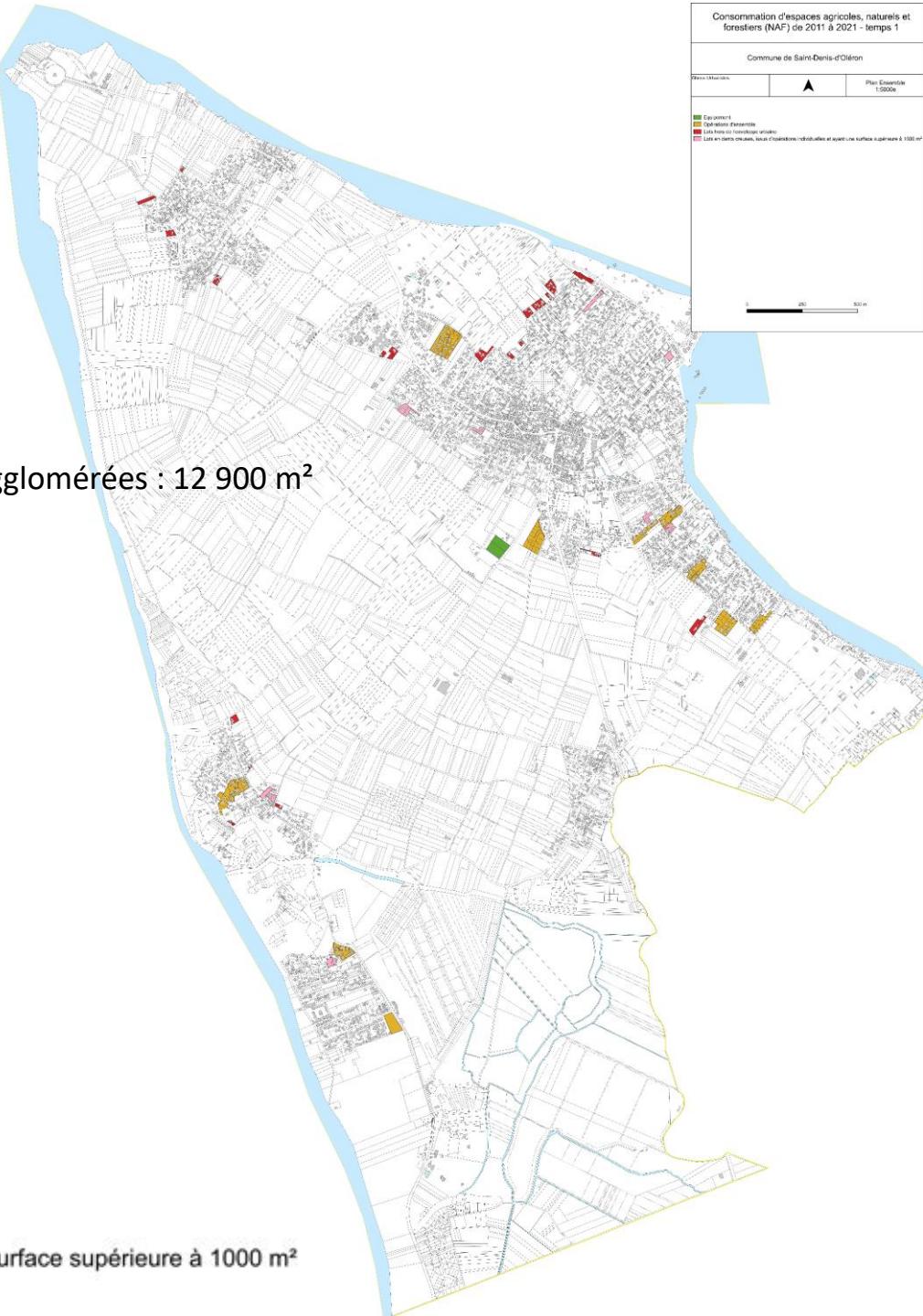
Opérations d'ensemble : 61 000 m²

Lots individuels hors enveloppe urbaine 2011 : 18 500 m²

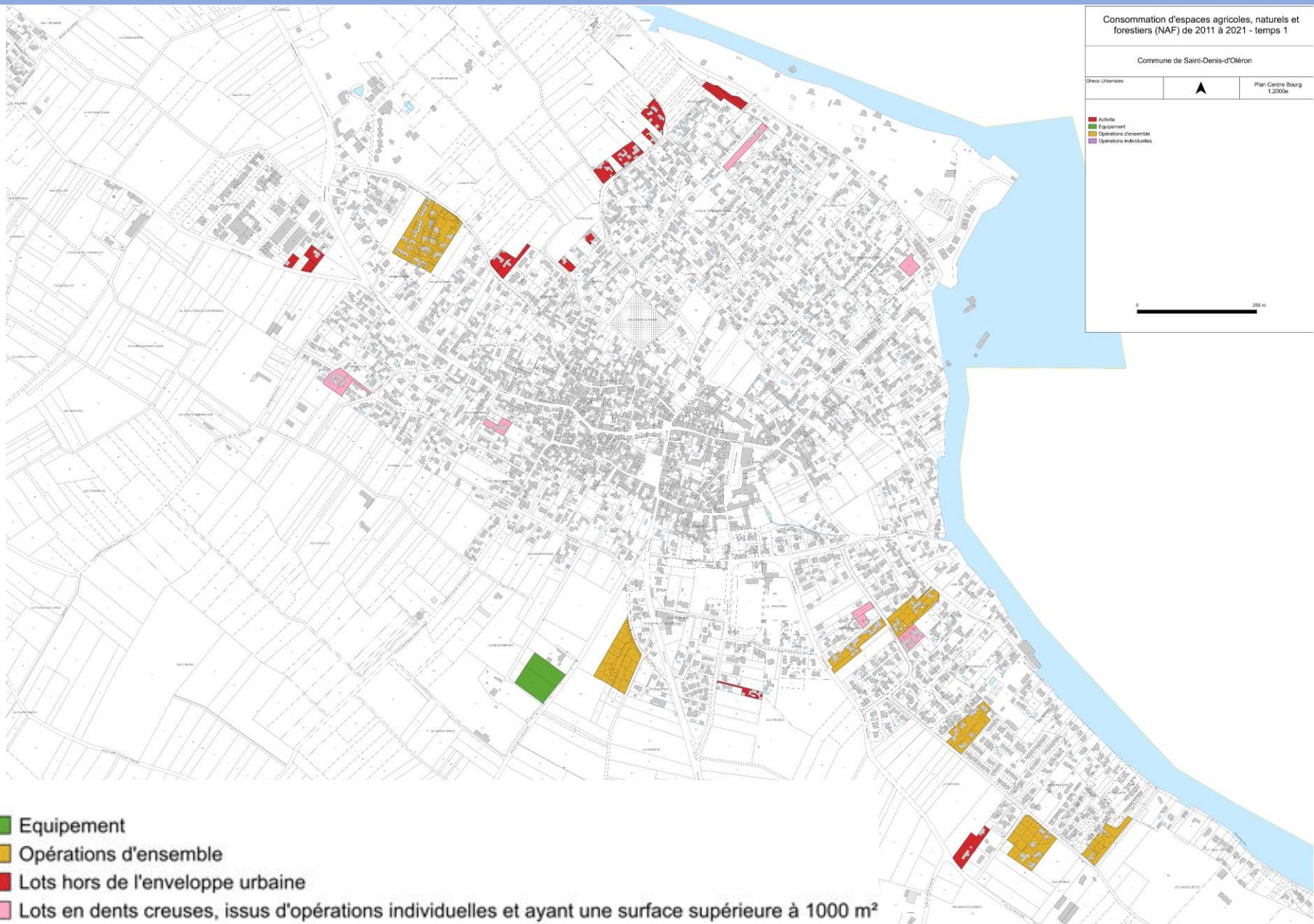
Lots individuels en dents creuses > 1000 m² dans parties agglomérées : 12 900 m²

Total cumulé environ 10 ha consommés 2011/2021

- **Equipement**
- **Opérations d'ensemble**
- **Lots hors de l'enveloppe urbaine**
- **Lots en dents creuses, issus d'opérations individuelles et ayant une surface supérieure à 1000 m²**



La consommation d'espaces agricoles, naturels, forestiers (espaces NAF)



La consommation d'espaces agricoles, naturels, forestiers (espaces NAF)

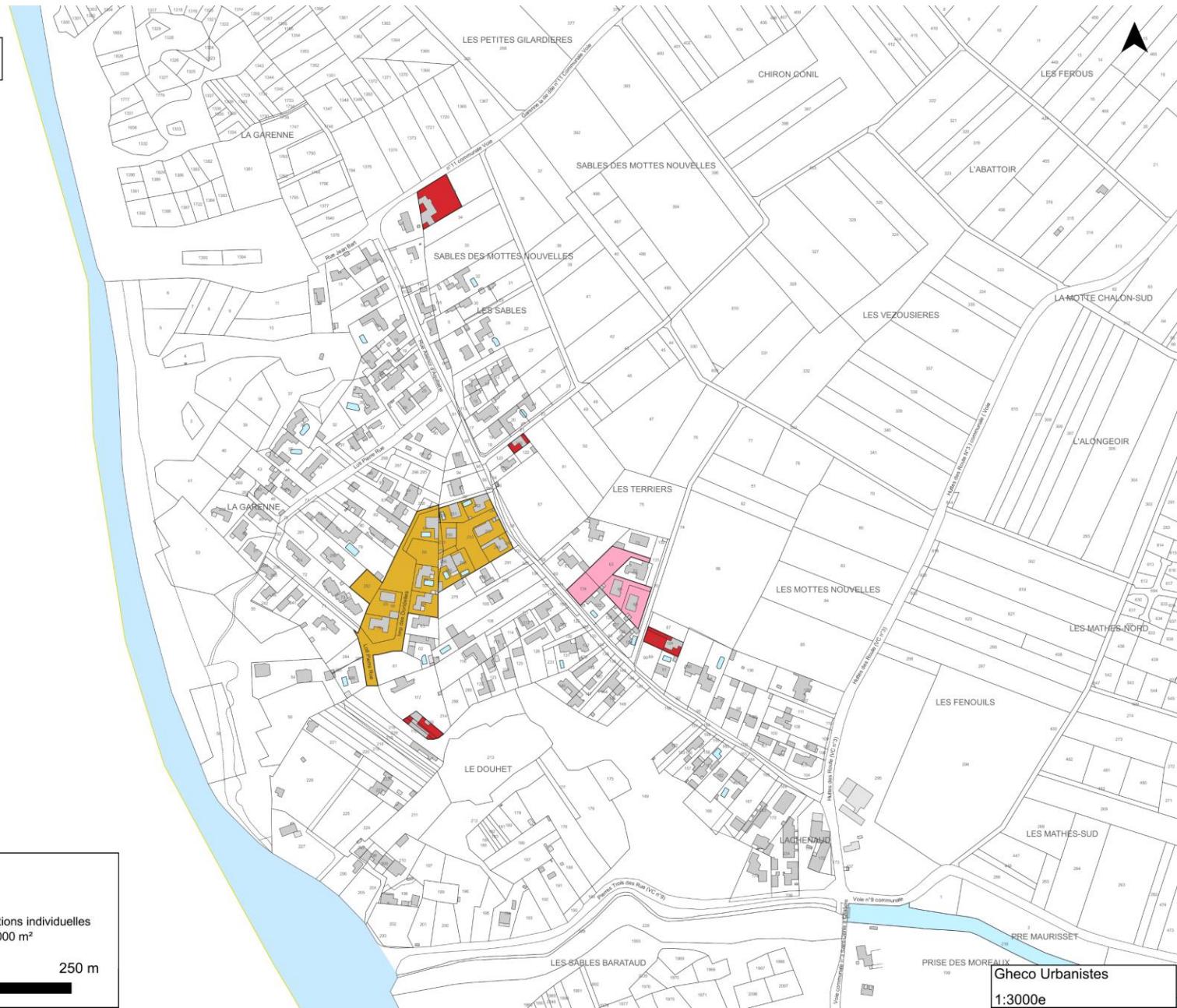


La consommation d'espaces agricoles, naturels, forestiers (espaces NAF)



La consommation d'espaces agricoles, naturels, forestiers (espaces NAF)

Les trois Pierres



Opérations d'ensemble

Lots hors de l'enveloppe urbaine

Lots en dents creuses, issus d'opérations individuelles et ayant une surface supérieure à 1000 m²

0

250 m

Gheco Urbanistes

1:3000e



SAINT-DENIS D'OLERON

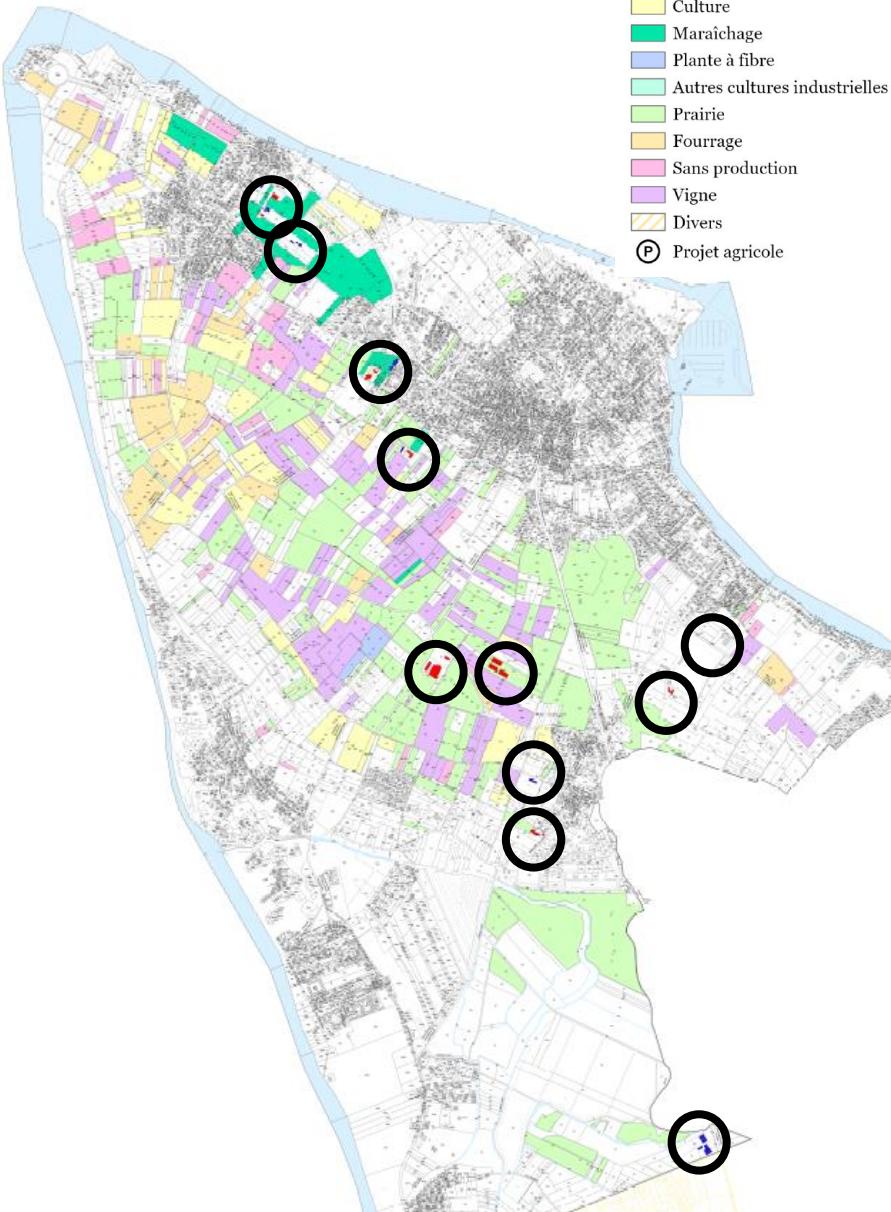
RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



Le diagnostic agricole

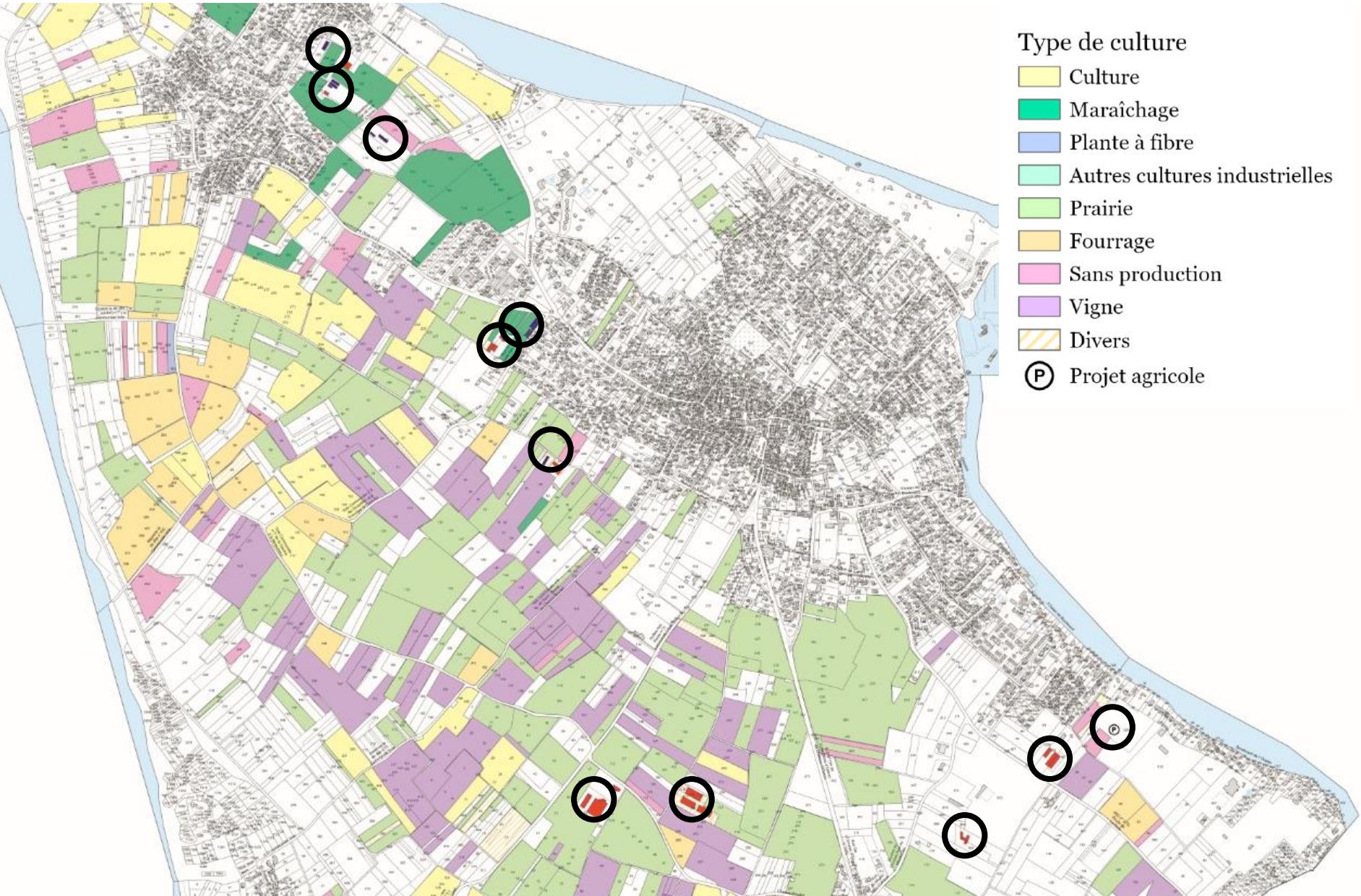
1 réunion de concertation agricole du 24 mai 2024

Échanges réguliers avec la commune, la CDC île Oléron, la chambre d'Agriculture



Type de culture
 ■ Culture
 ■ Maraîchage
 ■ Plante à fibre
 ■ Autres cultures industrielles
 ■ Prairie
 ■ Fourrage
 ■ Sans production
 ■ Vigne
 ■ Divers
 (P) Projet agricole

■ Serre
■ Bâti agricole



Type de culture

- Culture
- Maraîchage
- Plante à fibre
- Autres cultures industrielles
- Prairie
- Fourrage
- Sans production
- Vigne
- Divers
- Projet agricole



SAINT-DENIS D'OLERON

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



L'application de la Loi Littoral

Un PLU en vigueur qui n'applique pas strictement la loi Littoral

Les constats :

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

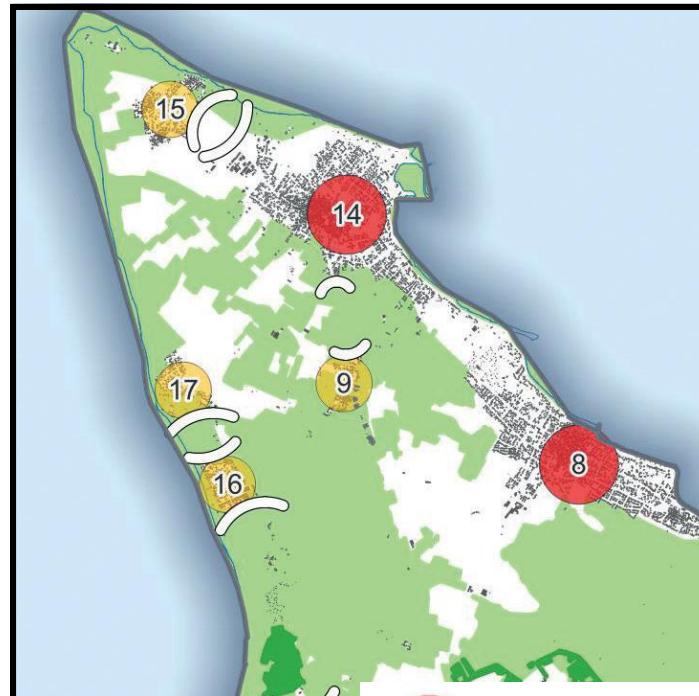
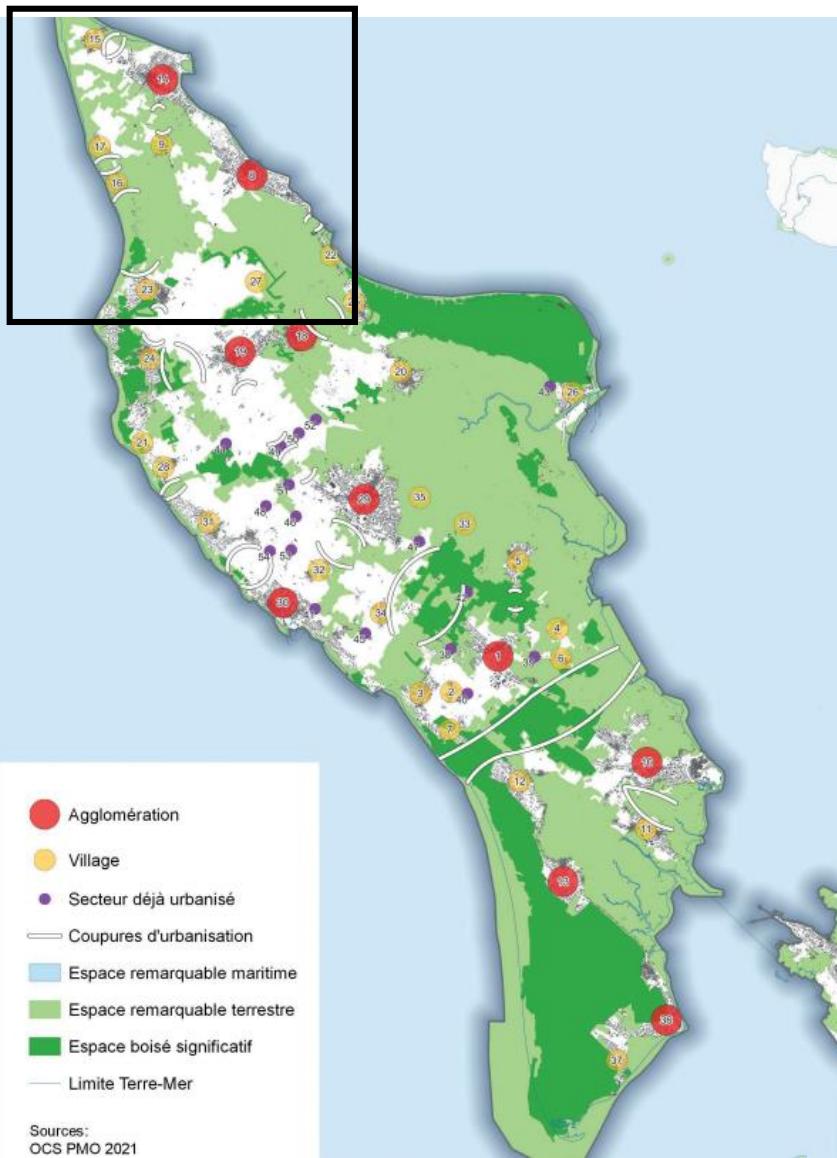
Un SCOT2 qui précise et confirme les orientations de la loi Littoral sur le territoire

Objectif 20. Concilier aménagement et protection du littoral : dispositions particulières en application de la « loi littoral »

L'extension de l'urbanisation est possible uniquement en continuité des agglomérations et villages localisés par le SCoT. La densification (sans extension) est possible sous condition pour d'autres secteurs déjà urbanisés.
Par ailleurs ces possibilités sont encadrées par toutes les autres dispositions du SCoT.

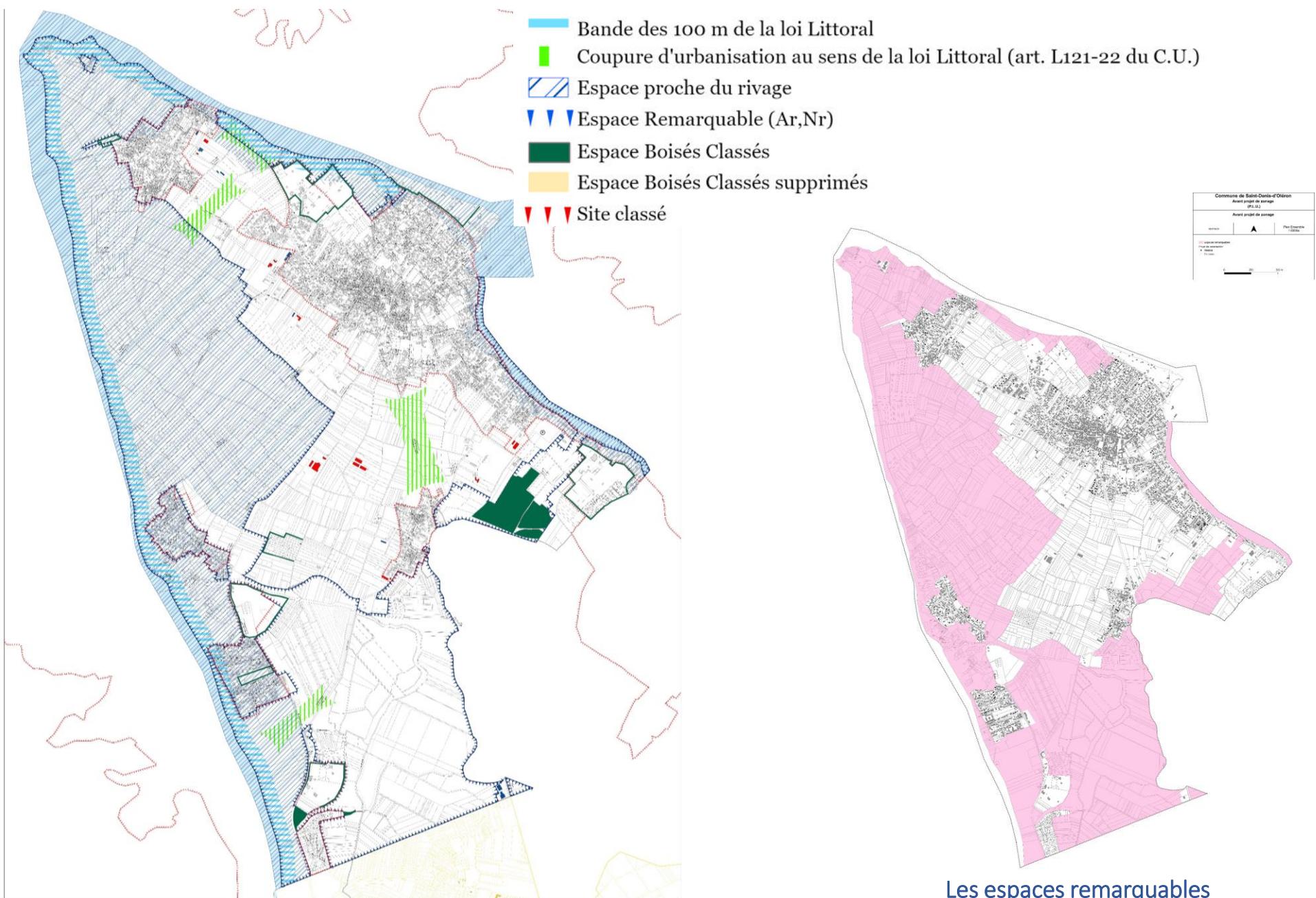
LOI LITTORAL

Un SCOT2 qui précise et confirme les orientations de la loi Littoral sur le territoire



- Agglomération
- Village
- Secteur déjà urbanisé
- Coupures d'urbanisation
- Espace remarquable maritime
- Espace remarquable terrestre
- Espace boisé significatif

LOI LITTORAL





SAINT-DENIS D'OLERON

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



Population et parc de logements

ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES

Une stabilisation de la population entre 2015 et 2021

Progression continue de 1968 à 2010

Stabilisation entre 2010 et 2015 (+0,1 %/an)

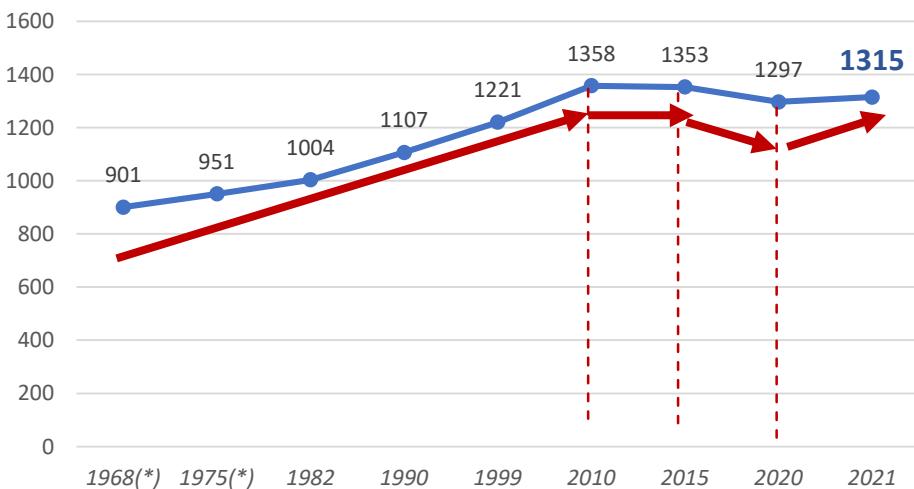
Baisse notable entre 2015 et 2021 : - 0,5 %/an

Une évolution démographique est « compensée », ou « renversée » sur la période 2020/2021 : +1,40 %/an (+ 18 habitants)

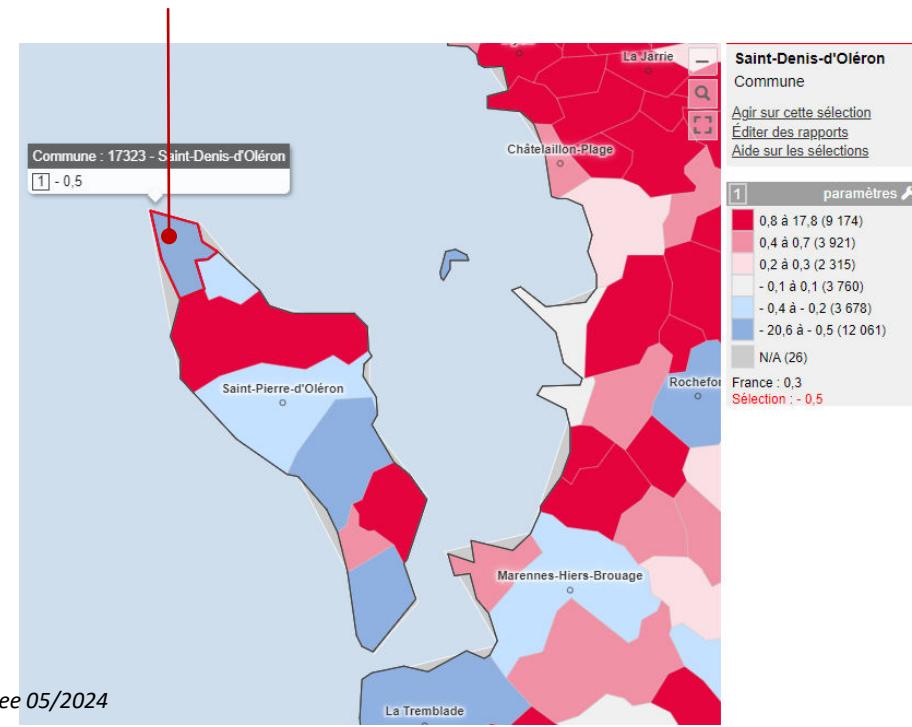
1315 habitants en 2021

1346 en 2022

Evolution de la population depuis 1968



Saint-Denis-d'Oléron



- 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)

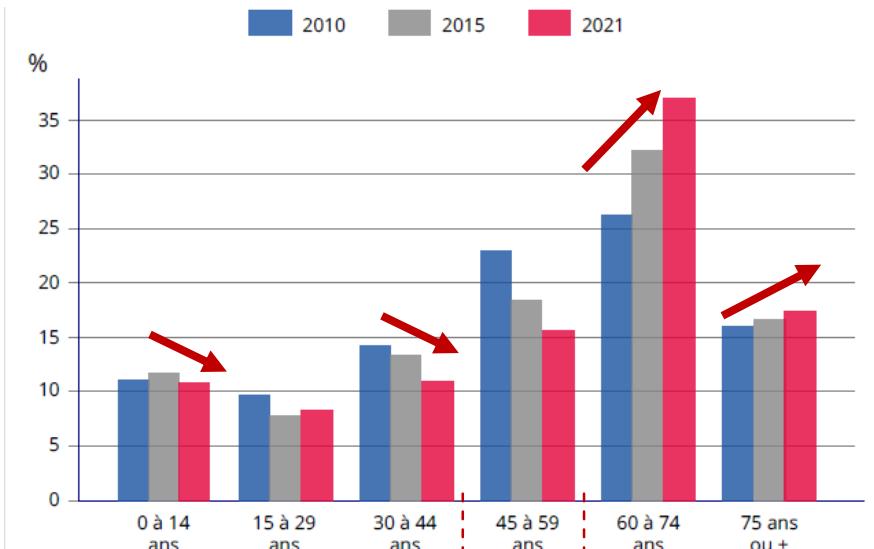
AGE DE LA POPULATION

Un vieillissement progressif des habitants

On constate un vieillissement progressif des populations résidentes :

- **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**

Évolution des tranches d'âges de la population 2010/2015/2021



Insee 08/2024

**part des tranches
d'âge moins de 45
ans**

**part des tranches
d'âge de 60 ans
ou +**

ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

Croissance régulière du parc depuis 2015

Forte croissance du nombre de logements de 1982 à 2010

Reprise de la croissance de logements entre 2015 et 2021

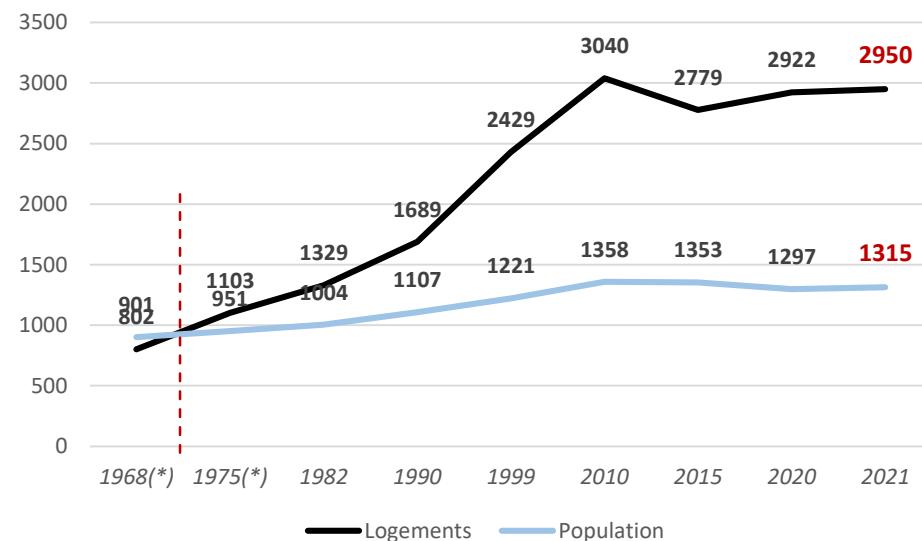
: + 171 logements (soit 28,5/an),

MAIS dans cette même période :

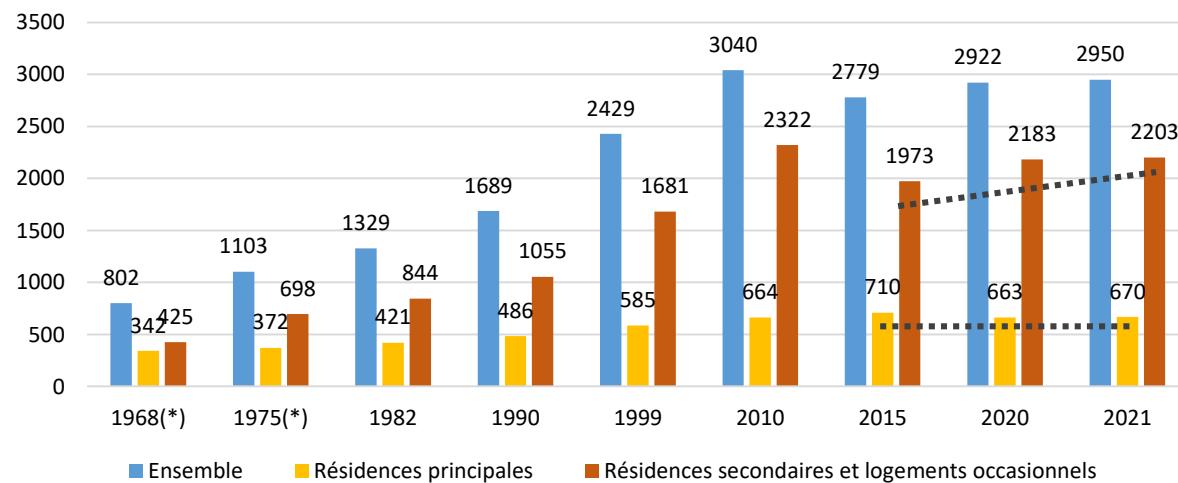
+ 230 résidences secondaires (+ 38/an)

- 40 résidences principales (moins 7/an)

EVOLUTIONS DU NOMBRE DE LOGEMENTS ET D'HABITANTS



Evolution des logements, résidences principales et résidences secondaires



24 logements commencés/an entre 2011 et 2023

27 logements commencés/an entre 2020 et 2023



SAINT-DENIS D'OLERON

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



Hypothèses de développement démographique et besoins en logements

10.2 ACCOMPAGNER UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE MODÉRÉE, ET PROMOUVOIR LE TERRITOIRE AUPRÈS DES JEUNES ET DES ACTIFS

- Le SCoT vise une croissance démographique modérée par rapport à la période précédente (2000-2020), et plus équilibrée en faveur des jeunes et des familles.
- L'objectif de croissance démographique à l'échelle du SCoT correspond à une croissance annuelle moyenne de 0,3 % par rapport à 2019, ce qui représente un gain d'environ 3 350 habitants sur 25 ans, pour atteindre près de 40 800 habitants en 2043.
- Cet objectif démographique se décline par EPCI pour tenir compte des spécificités locales.

TRAJECTOIRE PASSÉE				OBJECTIF DÉMOGRAPHIQUE SCoT 2	
	Population 1999 (référence SCoT 1)	Population 2019 (diag SCoT 2)	Taux de Variation Annuel Moyen 1999-2019 (sur 20 ans)	Taux de Variation Annuel Moyen 2019-2043 (sur 25 ans)	Population 2043
CCIO	20 009	21 972	0,5 %	0,2 %	23 300
CCBM	12 470	15 487	1,1 %	0,5 %	17 500
PMO	32 479	37 459	0,7 %	0,3 %	40 800

Croissance démographique modérée :
+ 0,2 %/an sur la CCIO
sur la période 2019/2043 (25 ans)

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

HYPOTHESES DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

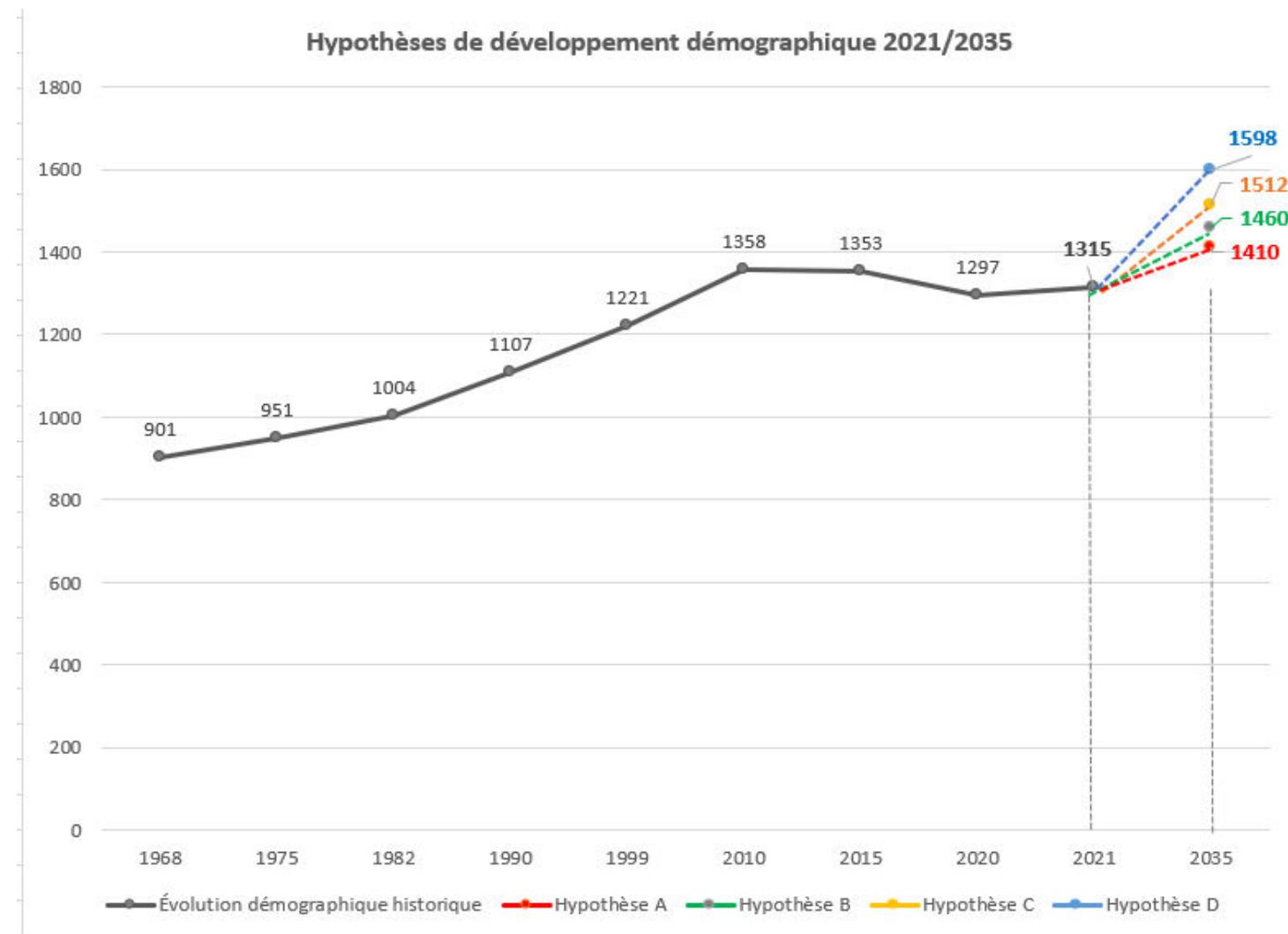
4 hypothèses A, B, C, D

A +0,5%/an

B : +0,75%/an

C : +1%/an (tx 1999/2010)

D : 1,40 %/an (tx 2020/2021)



+ 0,5%/an

+ 0,75%/an

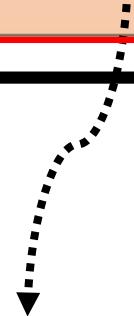
+ 1,00%/an

Tx 2020/2021
+ 1,40%/an

HYPOTHESES DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

4 hypothèses A, B, C, D

	Hypothèse A 0,5 %/an Taux moyen annuel objectif SCOT CdcIO	Hypothèse B 0,75 %/an	Hypothèse C 1,00 %/an	Hypothèse D 1,40 %/an Taux 2020/2021
Population INSEE 2021	1315	1315	1315	1315
Population estimée 2024	1335	1345	1355	1371
Pop estimée 2035	1410	1460	1512	1598
Variation de population 2021/2035	+ 95	+ 145	+ 197	+ 283
Taille moyenne des ménages	1,96	1,96	1,96	1,96
Nombre de logements supplémentaire = BESOIN en RP pour loger habitants « à l'année » (résidences principales)	49	74	100	144



Hyp A 0,5%/an (> taux SCOT)

le besoin estimé pour loger 95 résidents principaux = 49
résidences principales sur la période 2021/2035
 (soit 3,5 RP/an)
 (Soit 100 logements à produire si taux Rés Second = 50 %)

Rappels :

- 27 logements commencés/an entre 2020 et 2023 (Résidences Principales et Résidences secondaires)
- Insee 2022 : 1346 habitants

Objectif 12 (suite)

Répondre aux besoins en logements

CCIO - Évolution attendue du nombre de logements pour répondre aux besoins à 20 ans

Typologie de l'armature territoriale		2018-2023	2023-2033	2033-2043	Total 2018-2043
Pôle principal	· Saint-Pierre-d'Oléron	250	500	188	938 (25 %)
Pôle d'appui	· Saint-Georges-d'Oléron · Dolus-d'Oléron · Le Château-d'Oléron	600	1200	450	2 250 (60 %)
Pôle de proximité	· Saint-Trojan-les-Bains · Le Grand-Village-Plage · Saint-Denis-d'Oléron · La-Brée-les-Bains	150	300	112	562 (15 %)
TOTAL CCIO		1000 (200/an)	2 000 (200/an)	750 (75/an)	3 750 (150/an)

2023/2033 : + 300 logements sur les 4 pôles de proximité soit environ 30 logts/an

Soit une moyenne d'environ 75 logements par commune (donnée « théorique », indicative : 300/4) sur 10 ans (2023/2033)

Soit 7,5 logts/an par commune pendant 10 ans



SAINT-DENIS D'OLERON

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

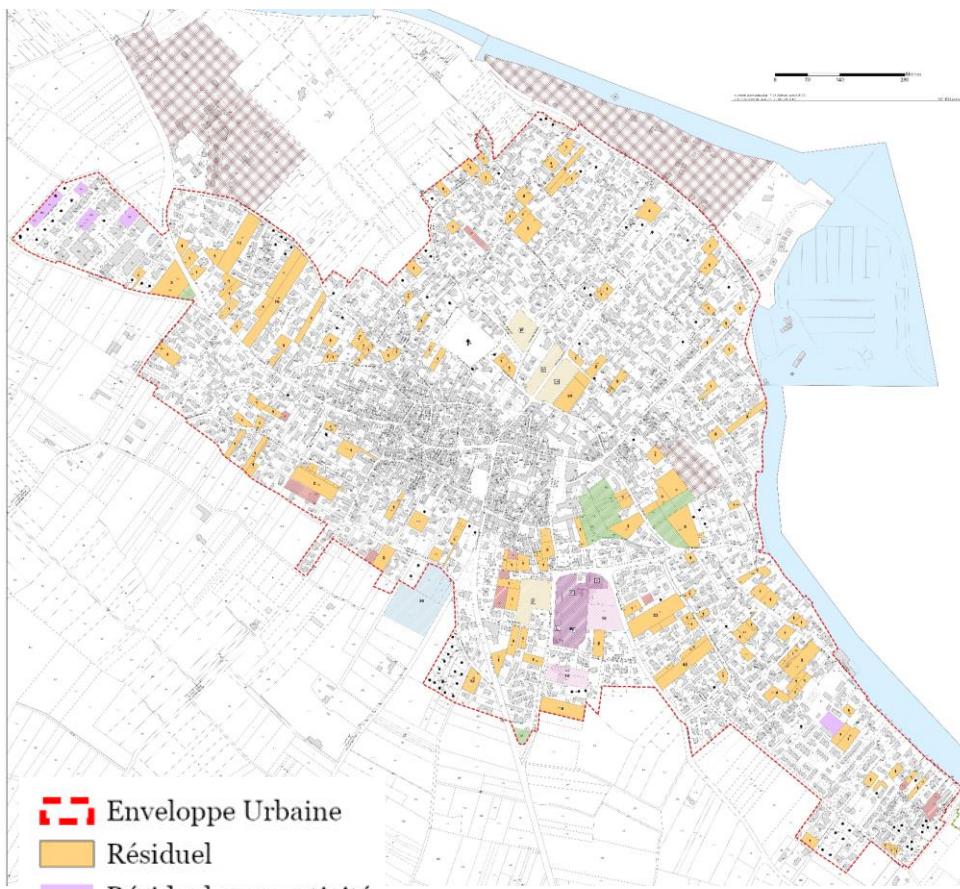


ÉTUDE DE DENSIFICATION

Carte et chiffrage des capacités d'urbanisation ou
mutation des espaces en enveloppes urbaines

ETUDE DE DENSIFICATION

ESPACES RESIDUELS ET MUTATIONS POTENTIELLES



- Enveloppe Urbaine
- Résiduel
- Résiduel pour activité
- Défaut d'accès
- Espace vert
- Equipement
- Parking
- Mutation
- Projet fait
- Projet en cours



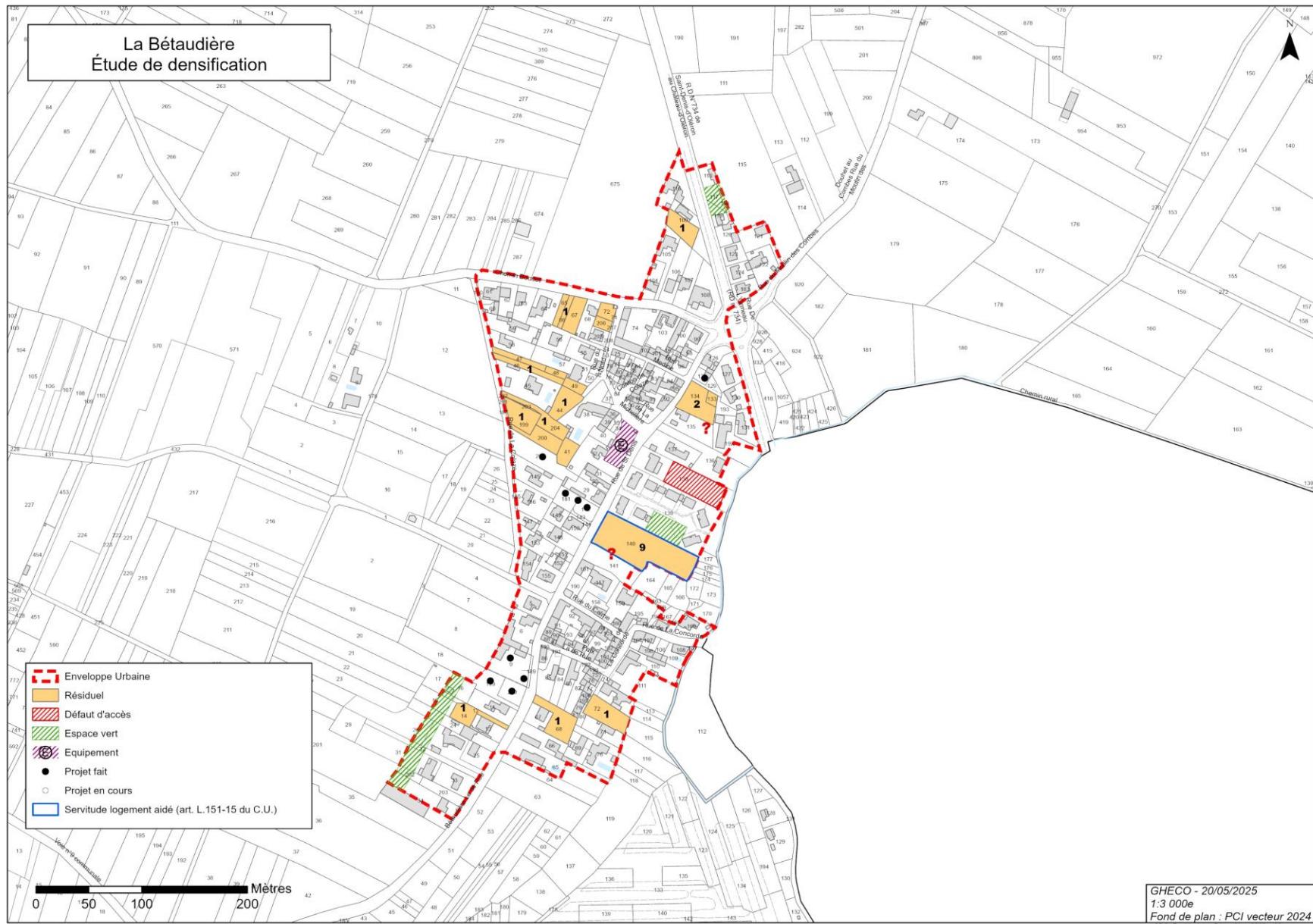
L'étude réalisée mi 2024 actualisée mi 2025 fait apparaître,

- 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 370 logements (maximum)**

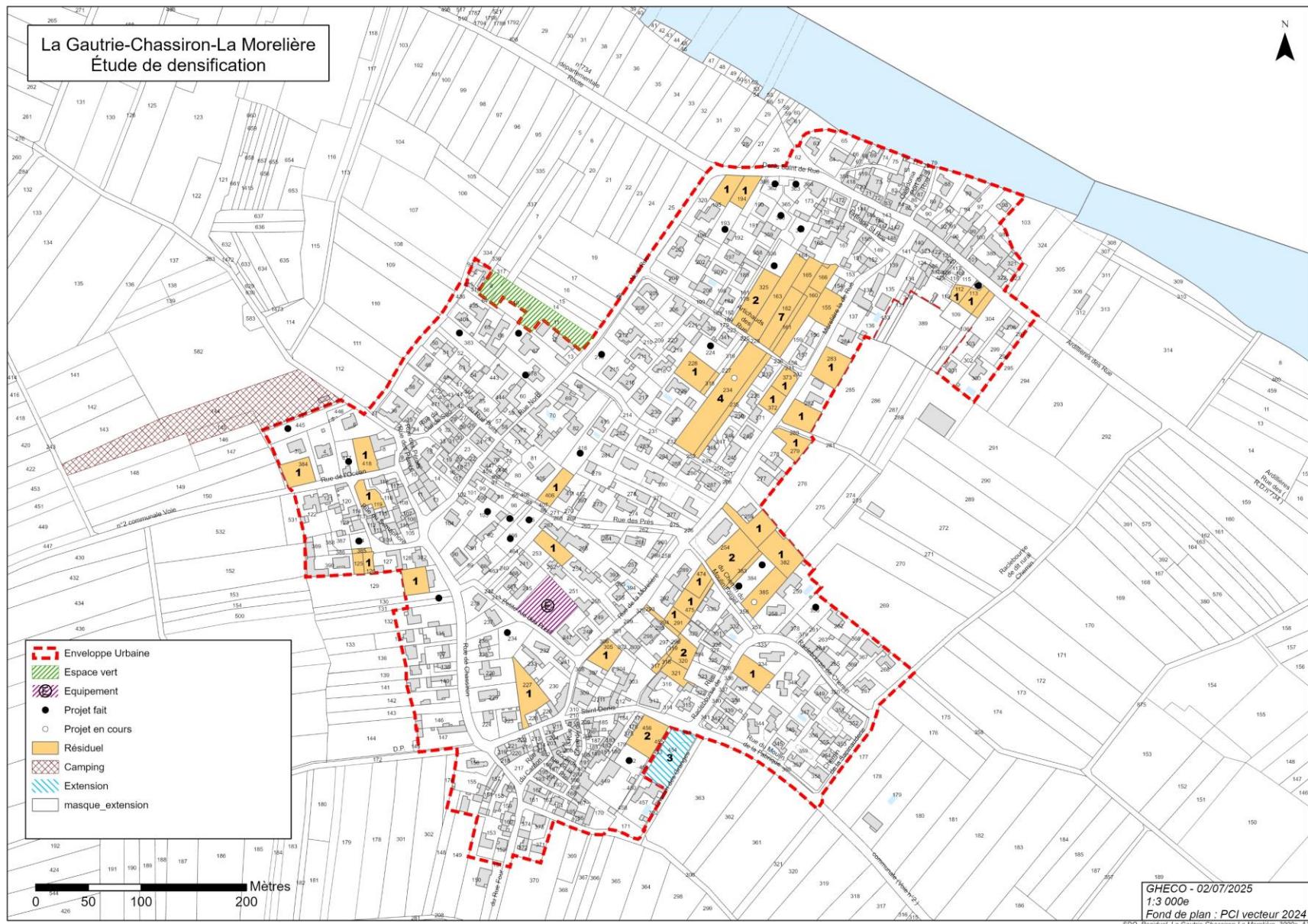
ETUDE DE DENSIFICATION

ESPACES RESIDUELS ET MUTATIONS POTENTIELLES



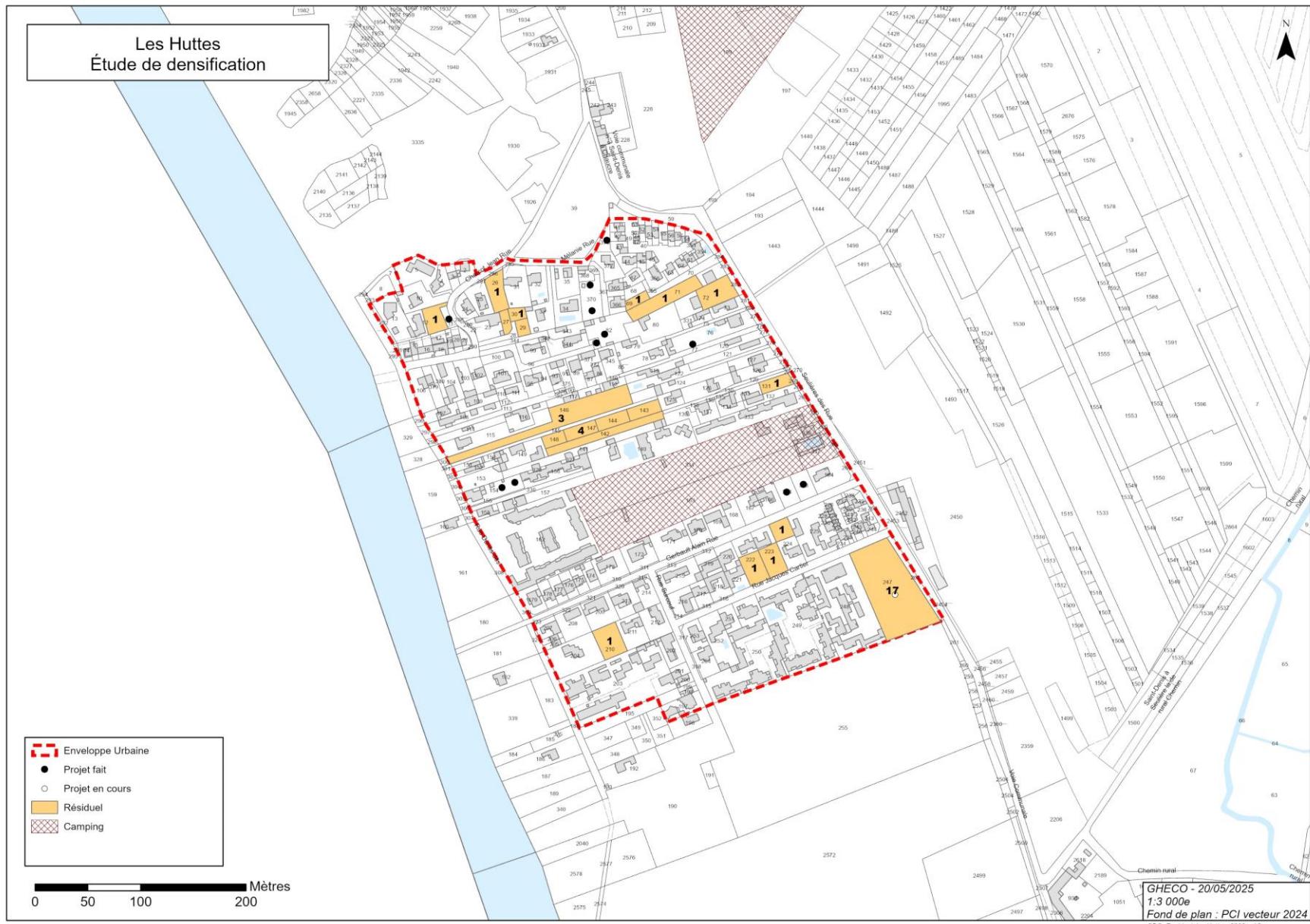
ETUDE DE DENSIFICATION

ESPACES RESIDUELS ET MUTATIONS POTENTIELLES



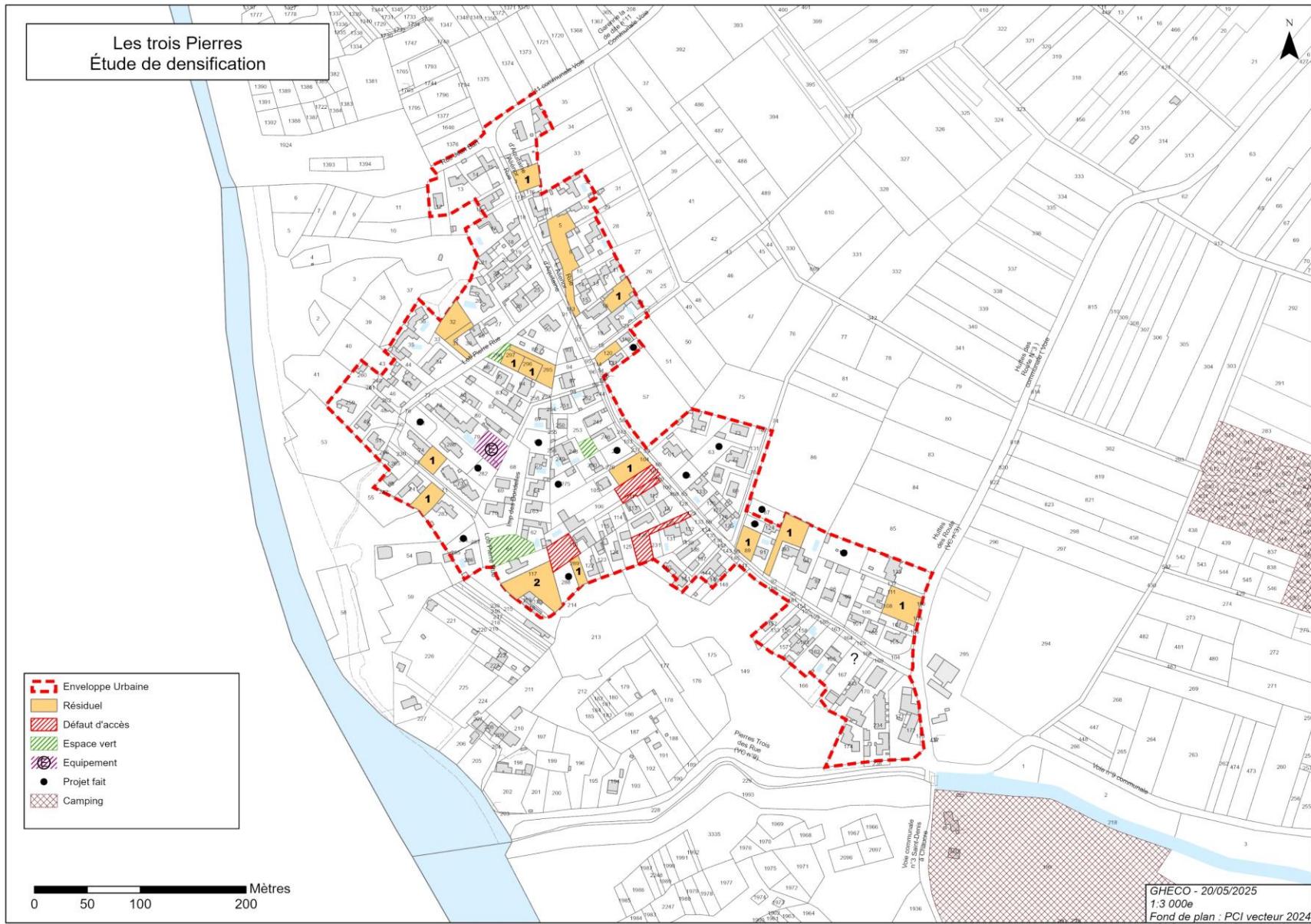
ETUDE DE DENSIFICATION

ESPACES RESIDUELS ET MUTATIONS POTENTIELLES



ETUDE DE DENSIFICATION

ESPACES RESIDUELS ET MUTATIONS POTENTIELLES





SAINT-DENIS D'OLERON

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

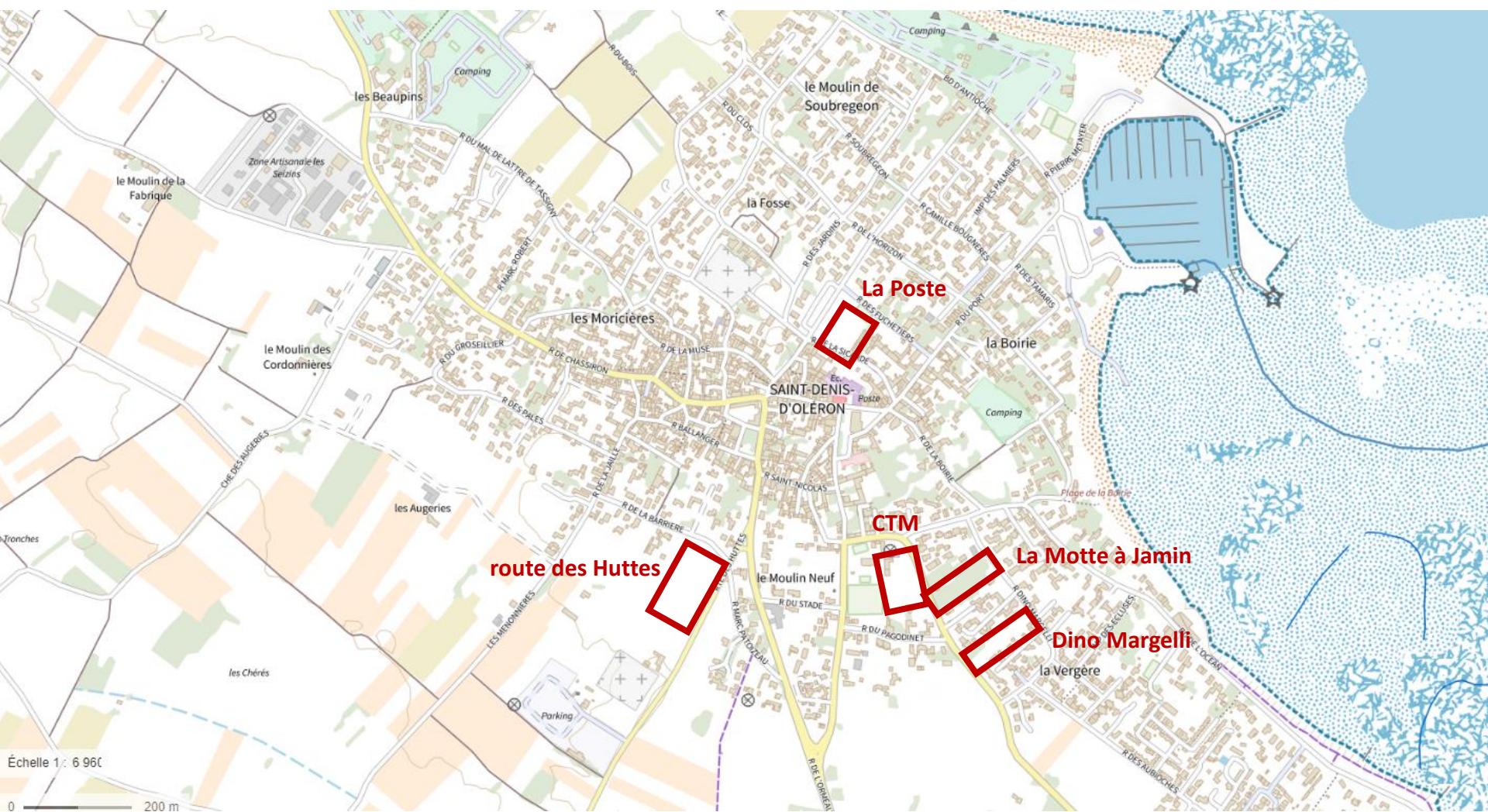


LES SECTEURS A ENJEUX

SECTEURS STRATEGIQUES POUR LA MISE EN ŒUVRE D'OPÉRATIONS
RESIDENTIELLES MIXTES

LES SECTEURS A ENJEUX

LES SECTEURS A PROJETS



SECTEUR 1- La Motte à Jamin (AK16)

SECTEUR 2- Dino Margelli





Potentiel pour logements sociaux/abordables

Mutation CTM (ateliers municipaux)



Route des Huttes

Foncier public communal + parcelles privées

Avant projet pour logements + CTM



P.A.D.D.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables
Orientations générales
débat en Conseil Municipal du 22 Mai 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

A1 Préserver-valoriser les paysages naturels identitaires du territoire (falaises, dunes, espaces ouverts, vues sur l'océan, site classé, paysages bâtis...)

A2 Mettre en œuvre le projet de requalification paysagère et écologique valorisation de l'espace naturel de la Pointe de Chassiron (en cours d'étude par le département)

A3 Préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques identifiées dans le cadre du diagnostic environnemental

A4 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 équipements structurants, des services et commerces

A5 Intégrer dans le projet la prise en compte des risques et des nuisances, en prenant en compte le PPRN notamment

A6 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

- B1** 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»
- B2** Assurer la qualité des déplacements, réduire les déplacements automobiles en favorisant le développement du bourg et en développant les circulations douces
- B3** 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
- B4** Préserver et développer les activités agricoles
- B5** Soutenir un développement qualitatif et fonctionnel des activités économiques, services et loisirs
- B6** Intégrer les projets de développement et de requalification des équipements d'intérêt collectif, les aménagements de voirie, stationnements, parcours cyclables
- B7** 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
- B8** Favoriser le développement des communications numériques et réseaux d'énergie

LES PROCHAINES ETAPES :

- 2^{ème} DEBAT SUR LE PADD ET LA REDUCTION DE LA CONSOMMATION FONCIERE
- LA CONSTRUCTION DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE
- LA CONSTRUCTION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
- **Une 2^e réunion publique fin 2025**
- Le dossier d'ARRET du PLU début 2026
- **L'enquête publique été 2026**

Vos questions, vos propositions ?

Nous vous écoutons !

Nous vous apportons explications et réponses

