

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°9 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

BILAN DE LA CONCERTATION

1. RAPPEL DU CONTEXTE

Le Plan Local d'urbanisme de la commune de Saint-Denis-d'Oléron a été approuvé par délibération du conseil municipal du 16 septembre 2005.

Par délibération du conseil municipal du 15 septembre 2025, la commune a engagé une procédure de modification simplifiée n°9 de son PLU.

Cette démarche s'inscrit dans le cadre des nouvelles dispositions introduites par la loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024, dite loi Le Meur, qui permet désormais de délimiter des secteurs dans lesquels les constructions nouvelles destinées au logement devront être occupées à titre exclusif de résidence principale. Dans l'objectif de favoriser le logement à l'année, la commune a décidé d'appliquer la servitude à un périmètre couvrant l'essentiel du centre-bourg.

Conformément à l'article à l'article L153-47 du code de l'urbanisme, dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée du PLU, est prévue une période de mise à disposition du public, afin de lui permettre de formuler ses remarques et observations.

Par délibération du conseil municipal du 11 décembre 2025, les modalités de mise à disposition du public ont ainsi été définies.

Par délibération du conseil municipal du 22 janvier 2026, les dates de la mise à disposition du public ont été modifiées afin de respecter les délais de publicités, conformément à l'article L153-47 du code de l'urbanisme.

La mise à disposition s'est ainsi déroulée du **29 décembre 2025 au 29 janvier 2026 inclus**.

Le présent document a pour objectif de dresser le bilan de cette mise à disposition du public.

2. DÉROULEMENT DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Par délibération du conseil municipal du 11 décembre 2025, la commune a défini les modalités de mise à disposition du public suivantes :

- Mesures de publicité

Au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition, un avis précisant l'objet de la modification simplifiée n°9, le lieu et les heures pendant lesquels le public pourra consulter le dossier et formuler des observations a été :

- Publié dans un journal d'annonces légales diffusé dans le département (Sud-Ouest et Le Littoral)

SUD-OUEST.FR

PUBLIÉE LE 20/12/2025 AVIS ADMINISTRATIFS ET JUDICIAIRES CHARENTE-MARITIME

MAIRIE DE ST DENIS D'OLERON
27 RUE DE LA LIBÉRATION
17650
ST DENIS D OLERON
CHARENTE-MARITIME

**Commune De Saint Denis d'Oléron
(Charente Maritime)**

**PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 9
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Par délibération du conseil municipal du 25 septembre 2025, le Conseil municipal a autorisé le Maire à engager la modification simplifiée n° 9 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Cette démarche s'inscrit dans le cadre des nouvelles dispositions introduites par la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024, dite «loi Le Meur», qui permet désormais de délimiter des secteurs dans lesquels les constructions nouvelles destinées au logement devront obligatoirement être occupées à titre de résidence principale.

Dans l'objectif de favoriser le logement à l'année, la commune a décidé d'appliquer la servitude à un périmètre englobant la majeure partie du centre-bourg, comprenant des secteurs des zones Ua et Ub. Ce périmètre sera joint au dossier.

Le dossier de modification simplifiée n° 9 est mis à disposition du public à la Mairie de Saint Denis d'Oléron
du 29 Décembre 2025 au 29 Janvier 2026 inclus

, aux jours et heures habituels d'ouverture,
**du lundi au vendredi inclus de 9 h 00 à 12 h
00 et de 14 h 00 à 17 h 00**

ainsi que sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : <https://www.st-denis-oleron.com/enquete-publique> Pendant la durée de la mise à disposition du dossier, le public aura la possibilité de formuler des observations sur le registre prévu à cet effet, disponible en mairie, ou par courriel à l'adresse suivante : enquetepublique@st-denis-oleron.fr, en précisant en objet « PLU - modification simplifiée n° 9 ».

Fait à Saint Denis d'Oléron, le 15 Décembre 2025.
Le Maire,

L036381

Parue le 19 décembre 2025
Le Littoral de la Charente Maritime (17)
Annonces Légales



**COMMUNE DE ST-DENIS
D'OLERON
(Charente Maritime)**

**Projet de modification
simplifiée n° 9
du Plan Local d'Urbanisme**

Par délibération du conseil municipal du 25 septembre 2025, le Conseil municipal a autorisé le Maire à engager la modification simplifiée n° 9 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Cette démarche s'inscrit dans le cadre des nouvelles dispositions introduites par la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024, dite «loi Le Meur», qui permet désormais de délimiter des secteurs dans lesquels les constructions nouvelles destinées au logement devront obligatoirement être occupées à titre de résidence principale.

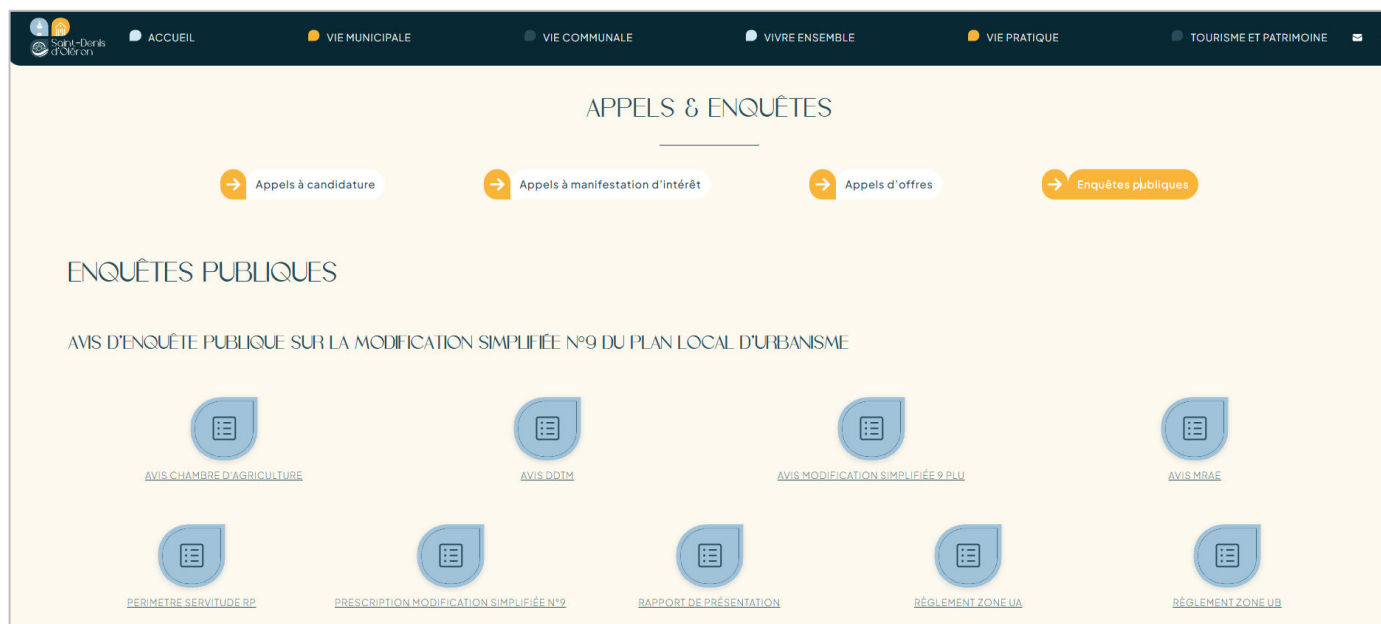
Dans l'objectif de favoriser le logement à l'année, la commune a décidé d'appliquer la servitude à un périmètre englobant la majeure partie du centre-bourg, comprenant des secteurs des zones Ua et Ub. Ce périmètre sera joint au dossier.

Le dossier de modification simplifiée n° 9 est mis à disposition du public à la Mairie de St-Denis d'Oléron **du 29 Décembre 2025 au 29 Janvier 2026 inclus**, aux jours et heures habituels d'ouverture, du lundi au vendredi inclus de 9h à 12h et de 14h à 17h ainsi que sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : <https://www.st-denis-oleron.com/enquete-publique>

Pendant la durée de la mise à disposition du dossier, le public aura la possibilité de formuler des observations sur le registre prévu à cet effet, disponible en mairie, ou par courriel à l'adresse suivante : enquetepublique@st-denis-oleron.fr, en précisant en objet « PLU — modification simplifiée n° 9 ».

Fait à St-Denis d'Oléron,
Le 15 Décembre 2025,
Le Maire, J. HUOT.

- Affiché en mairie
- Diffusé sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : <https://www.st-denis-oleron.com/affichage-legal/>



- Mise à disposition

La mise à disposition du dossier a pour objectif de permettre au public de prendre connaissance du projet et de formuler ses observations.

Le dossier était consultable en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, **du 29 décembre 2025 au 29 janvier 2026 inclus.**

Le dossier mis à disposition était composé des pièces suivantes :

- La délibération du conseil municipal du 25 septembre 2025 prescrivant la procédure de modification simplifiée n°9 du PLU ;
- Le projet de modification simplifiée n°9 et de l'exposé des motifs (rapport de présentation, extraits du règlement modifié, plan graphique) ;
- La décision de la MRAE ;
- Les avis des Personnes Publiques Associées ;
- La délibération du conseil municipal du 11 décembre 2025 prenant en compte l'avis de la MRAe et précisant les modalités de mise à disposition du public.

Le dossier a également été mis en ligne sur le site internet de la commune de Saint-Denis-d'Oléron accessible à l'adresse suivante : <https://www.st-denis-oleron.com/urbanisme-regles-autorisations-plu-cadastre/>



- Modalités de dépôt des observations

Le public a eu la possibilité de formuler des observations sur le registre prévu à cet effet, disponible en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, ou par courriel à l'adresse suivante : enquetepublique@st-denis-oleron.fr, en précisant en objet « PLU – modification simplifiée n°9 »

3. OBSERVATIONS ET REMARQUES DU PUBLIC

Un registre destiné à recueillir les remarques, observations et questions du public a été mis à disposition en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture, du 29 décembre 2025 au 29 janvier 2026.

Dans ce cadre, un courrier a été déposé en mairie et annexé au registre le 29 décembre 2025, et un courriel a été reçu via l'adresse électronique dédiée le 26 janvier 2026.

Contribution	Détail de la contribution	Réponse de la commune
Observation n°1 Date : 29/12/2025	Modalités et durée d'application « En cas de nouvelle construction de logements à vocation de location au titre de résidence principale, il convient de définir dans quelle mesure, par exemple, en cas de transmission en cas de décès, les ayants droits se verraient contraintes à leur tour de résider principalement dans ces logements ou de les vendre sous contrainte : dans ce cas, tout nouveau projet de construction ne serait économiquement viable que pour de gros investisseurs spécialisés. »	L'article L151-14-1 du Code de l'urbanisme instaure l'obligation de mentionner la servitude dans toute promesse de vente, tout contrat de vente ou de location, ou tout contrat constitutif de droits réels. A défaut, le contrat est entaché de nullité. Les propriétaires et locataires successifs sont donc informés de l'obligation de respecter la servitude. Seule l'engagement d'une nouvelle procédure de modification simplifiée du PLU visant à supprimer la servitude de résidence principale serait de nature à en mettre fin aux effets.
	Cas d'une extension d'une construction existante Dans quelle mesure l'extension d'un habitat déjà existant tomberait ou non sous le régime de la résidence principale ?	La servitude de résidence principale s'applique aux unités foncières. Ainsi, toute création nouvelle de logement sur une parcelle couverte par une servitude de résidence principale devra respecter cette dernière. Au regard des dispositions de l'article L. 151-14-1 du code de l'urbanisme, une extension ne peut pas être regardée comme la construction nouvelle d'un logement. La servitude de résidence principale ne s'applique donc pas dans ce cas.
Observation n°2 Date : 26/01/2026	Absence de transparence des élus sur les conditions d'adoption du projet de modification simplifié : cette délibération autorisant le maire aurait été adoptée lors du conseil municipal du 25 septembre 2025 ; le PV dudit conseil municipal ne fait l'objet d'aucune publicité en ligne et n'est pas accessible à distance par le public. Il est observé que les PV des conseils municipaux qui se sont tenus entre le mois de juin 2025 et le 6 novembre 2026 ne sont pas publiés.	L'absence temporaire de publication des procès-verbaux sur le site internet s'explique par la refonte du site. Pendant cette période, les procès-verbaux sont restés consultables en mairie et transmis aux services compétents. Dès la mise en ligne du nouveau site, la situation a été régularisée avec la publication de l'ensemble des procès-verbaux concernés.
	Précipitation dans les conditions d'adoption du projet : « Cette modification simplifiée s'insère dans un calendrier étonnant avec une certaine précipitation du conseil municipal, quelques semaines avant la prochaine mandature et tandis que le PLU fait l'objet d'une procédure de révision et alors qu'aucune urgence n'est justifiée »	La Loi Le Meur prévoit un dispositif permettant de restreindre les nouvelles constructions à usage exclusif de résidence principale. Compte tenu du taux élevé de résidences secondaires (plus de 74 %) à Saint-Denis-d'Oléron, la commune a choisi de mettre en œuvre ce dispositif dès maintenant via une procédure de modification simplifiée, permettant son entrée en vigueur avant l'approbation de la révision générale du PLU, dont l'adoption est prévue début 2027

Observation n°2 26/01/2026	Absence de communication transparente et de mise en place de dialogue avec les administrés : « Le calendrier de consultation, choisi opportunément avec la seule possibilité de faire des observations pendant le mois de janvier 2026, période pendant laquelle les résidents secondaires sont absents, exclut <i>de facto</i> la possibilité pour ces derniers de faire des observations »	Le calendrier de la procédure est déterminé par des contraintes administratives et reste indépendant de la période de l'année. Afin de permettre la participation de l'ensemble des personnes concernées une adresse électronique dédiée a été mise en place pour la transmission des remarques et observations, permettant ainsi à ceux qui ne sont pas présents sur le territoire à cette période de faire valoir leurs contributions sans être pénalisés.
	Le choix de circonscrire la zone de servitude au « centre bourg » qui ne correspond à aucune définition d'urbanisme précise. Limiter la servitude à une partie de la zone urbaine dite « centre bourg » aboutit à sanctuariser le centre du village Exclure la zone à urbaniser aboutit en effet à se priver d'un important foncier disponible et accessible au résident principal qui le souhaite si l'objectif est réellement de baisser la tension sur l'accès au logement principal.	Le choix de limiter l'application de la servitude à un périmètre couvrant la majeure partie du centre-bourg répond à plusieurs objectifs : Il vise tout d'abord à encourager l'habitat permanent dans un secteur où se concentrent déjà les services, commerces et établissements scolaires, garantissant ainsi un impact direct sur le dynamisme économique et social de la commune. Le périmètre retenu n'inclut pas l'intégralité de la zone UB actuelle, afin de préserver une diversité d'usages, permettant de répondre aux besoins de différentes générations et profils de résidents. Enfin, l'instauration de cette servitude s'inscrit dans une démarche progressive et pragmatique, consistant à cibler dans un premier temps le centre-bourg afin d'évaluer l'efficacité du dispositif, avant d'envisager, le cas échéant, son extension à d'autres secteurs du territoire communal.

4. CONCLUSION

Dans un contexte marqué par la progression des résidences secondaires sur le territoire communal, la mise en œuvre de la servitude de résidence principale prévue par la loi Le Meur pourrait contribuer à la recherche d'un équilibre entre habitat permanent et habitat secondaire. En appliquant cette servitude à un périmètre précisément délimité couvrant l'essentiel du centre-bourg, la commune réaffirme ainsi sa volonté de préserver une occupation à l'année, condition indispensable au maintien de la vie locale et au bon fonctionnement des commerces, des services publics et de l'économie locale.

Cette mesure répond à un objectif d'intérêt général, visant à garantir l'accès au logement dans un contexte de forte pression touristique. À cet égard, il est rappelé qu'en 2022, Saint-Denis-d'Oléron comptait 2 245 résidences secondaires sur un total estimé à 3 006 logements, soit 74,7 % du parc, une proportion en constante augmentation. La capacité de la commune à loger durablement ses familles et ses actifs, y compris saisonniers, conditionne directement la pérennité de son tissu économique et de ses services publics.

Si le projet d'instauration de cette servitude a suscité des questionnements lors de la phase de mise à disposition du public, les observations recueillies n'ont pas révélé la nécessité de modifier le projet initial. En conséquence, il est proposé au conseil municipal d'approuver la modification simplifiée n°9 du PLU.