

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



Réunion publique n°2
du 27 Août 2026





Les objectifs de la révision (rappel)



■ Les motifs de la révision du PLU

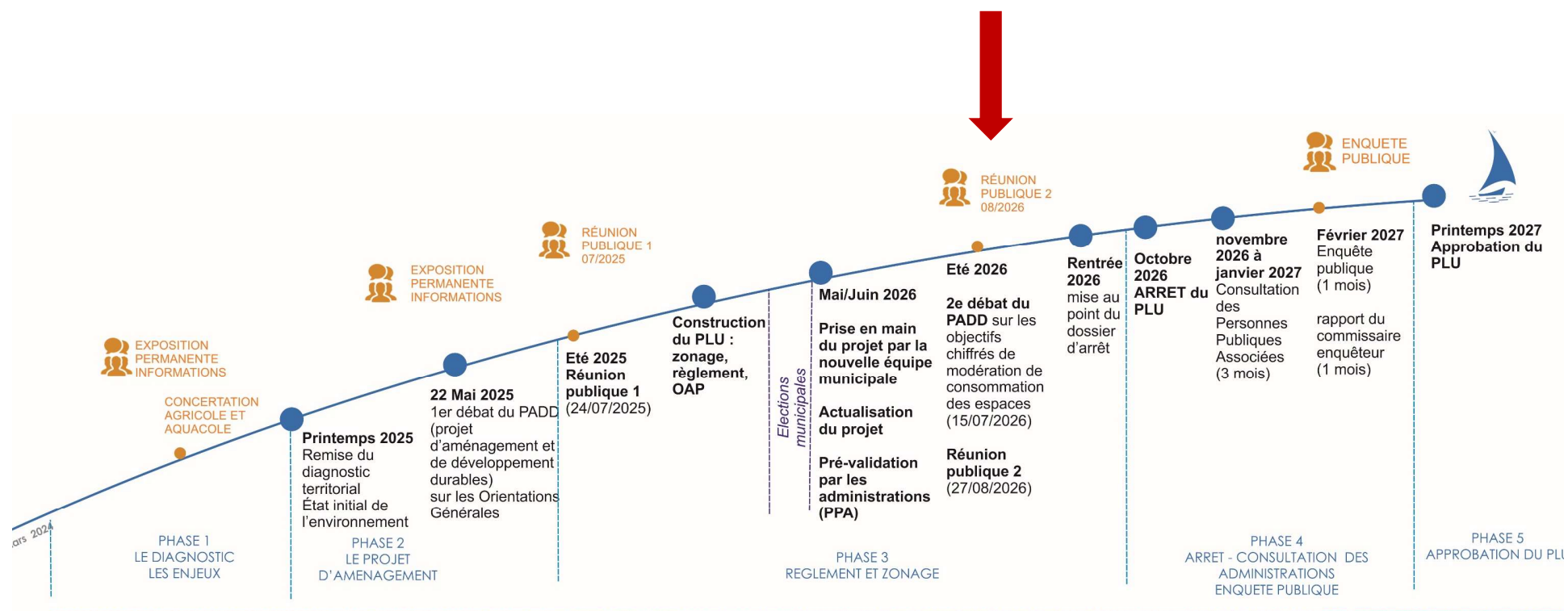
Le conseil municipal a délibéré le 9 septembre 2021 pour fixer ses objectifs :

- **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**



Les étapes de la révision

CALENDRIER PREVISIONNEL

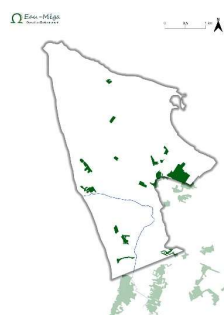




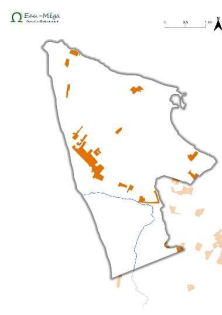
L'état initial de l'environnement

MILIEU NATUREL

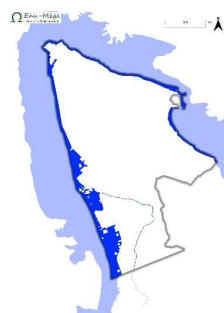
TRAME VERTE ET BLEUE



Trame forêt



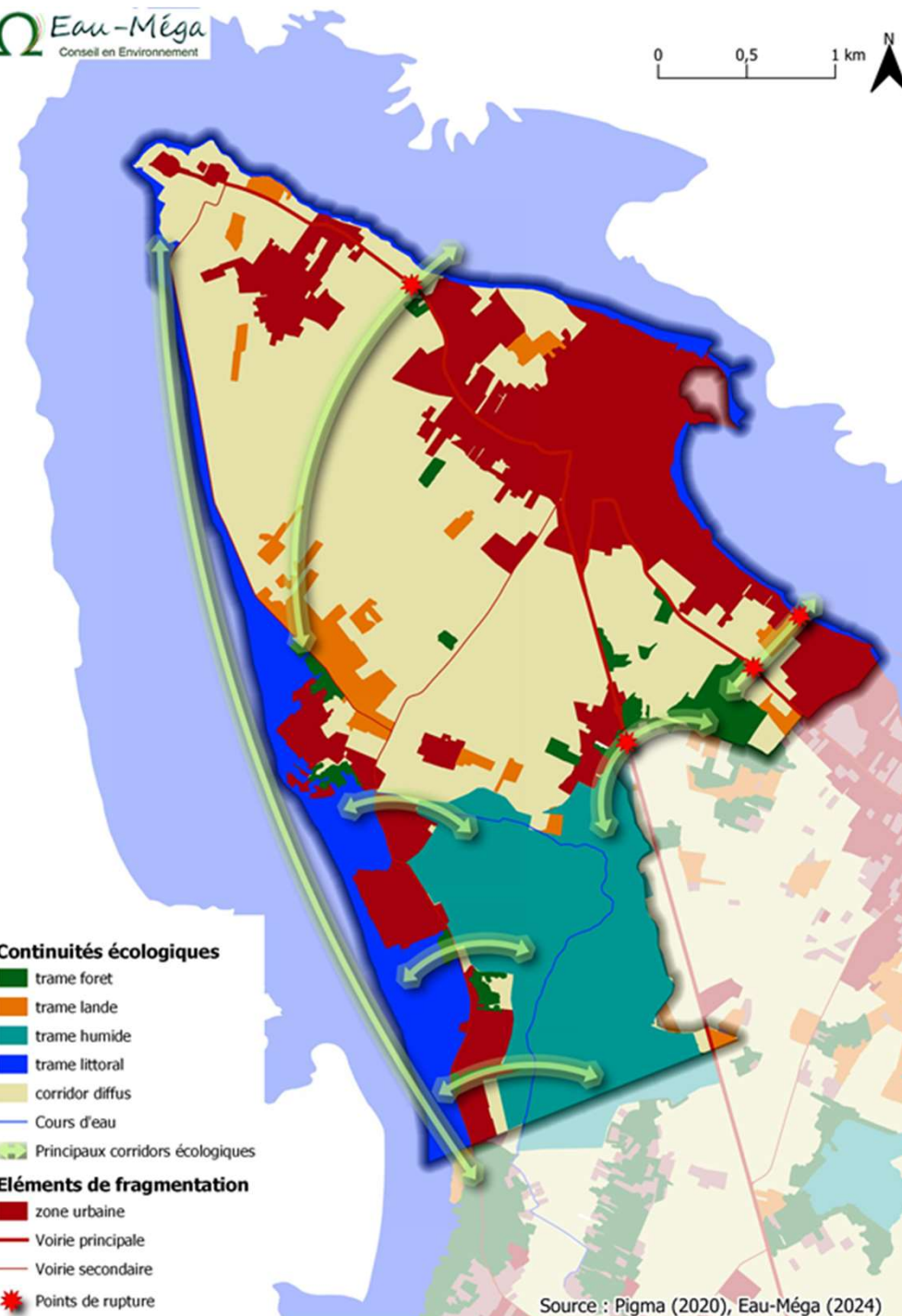
Trame lande



Trame littoral



Trame humide

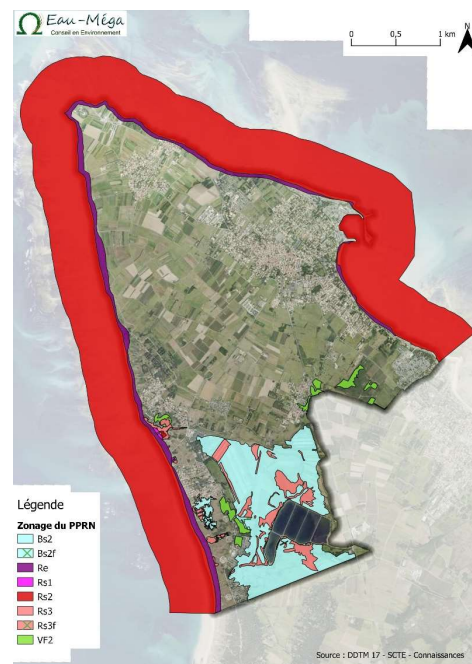


Source : Pigma (2020), Eau-Méga (2024)

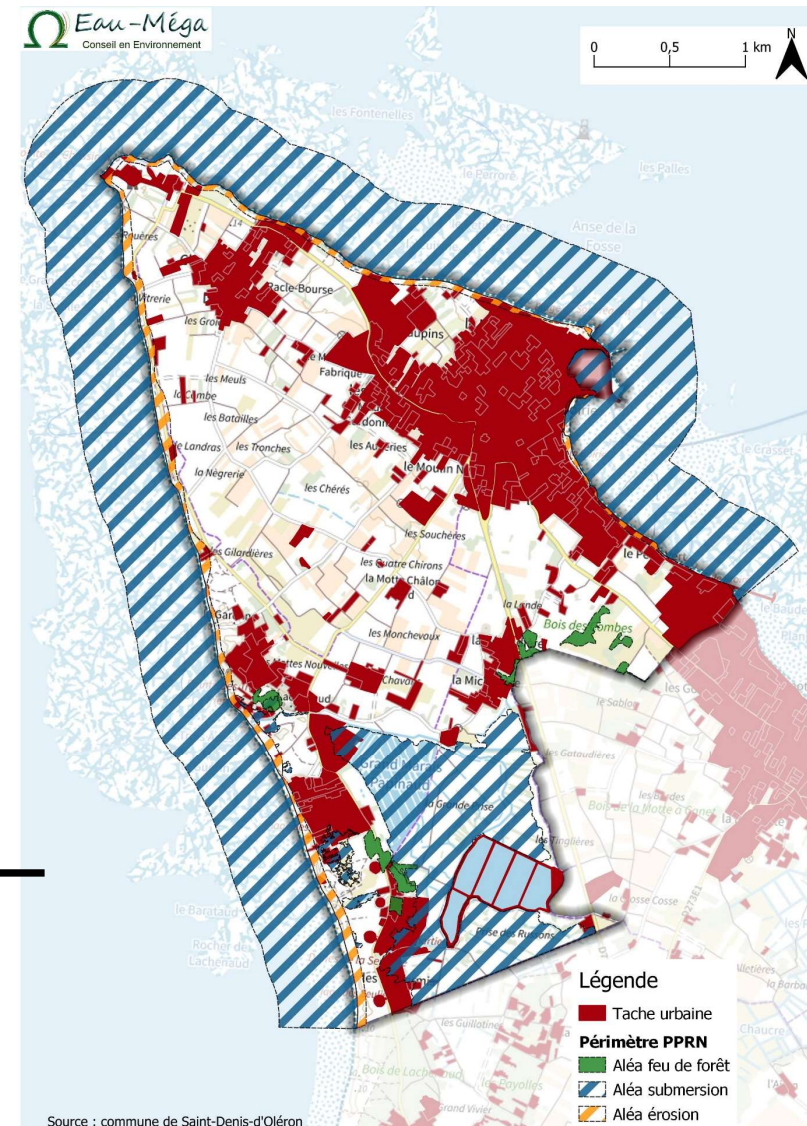
RISQUES

PPRN - EROSION COTIERE, SUBMERSION MARINE, INCENDIE DE FORET

- PPRN approuvé le 17/08/2018 = 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



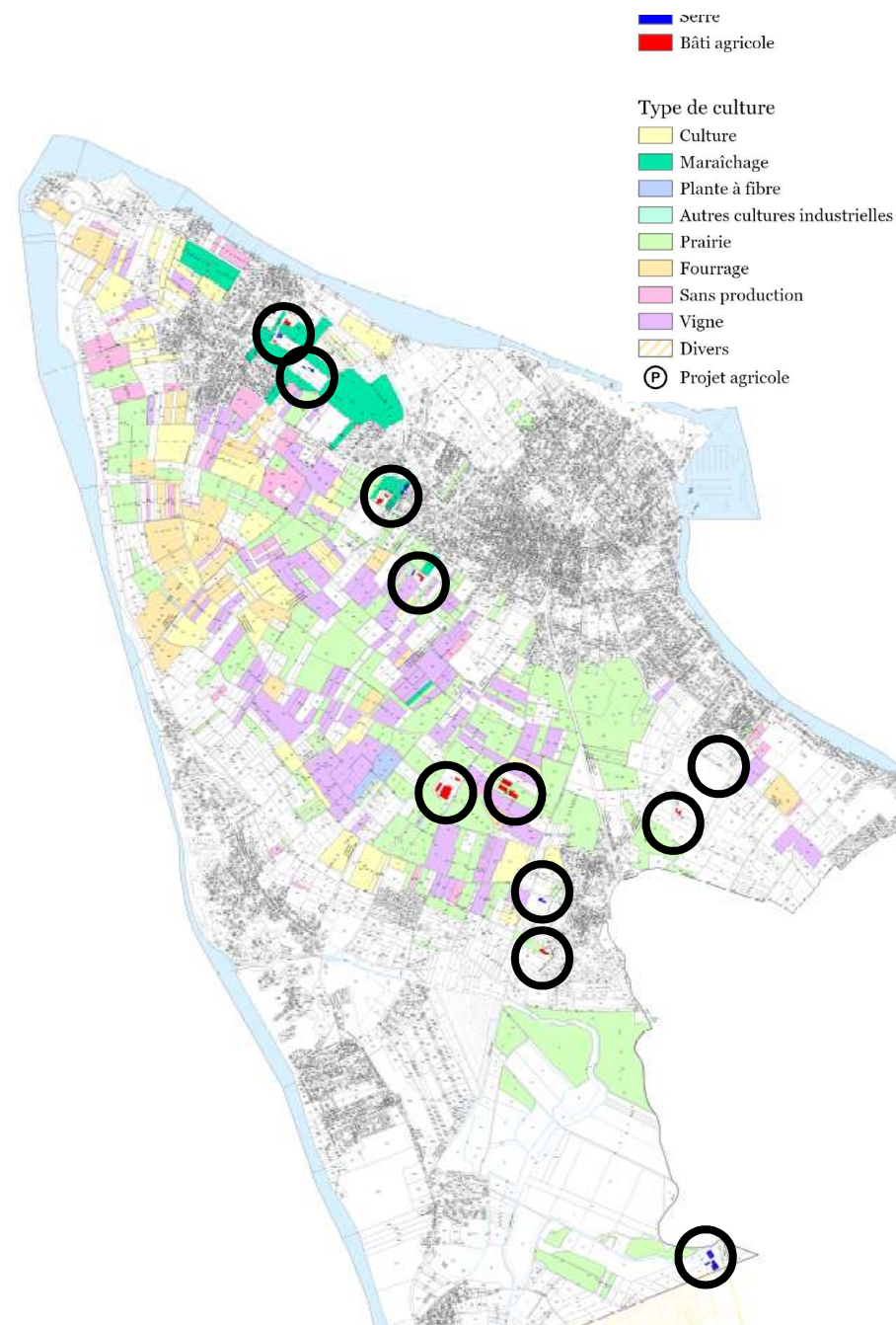
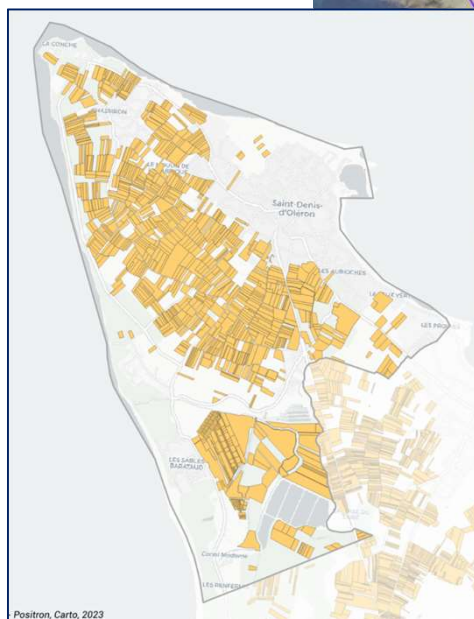
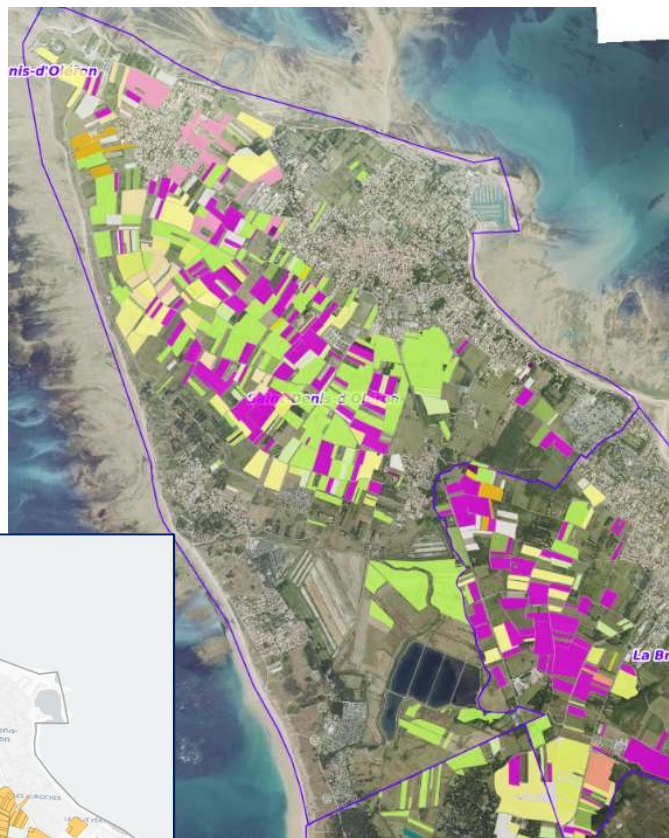
Enjeu : zones de conflit avec le PPRN



Le diagnostic agricole

1 réunion de concertation agricole du 24 mai 2024

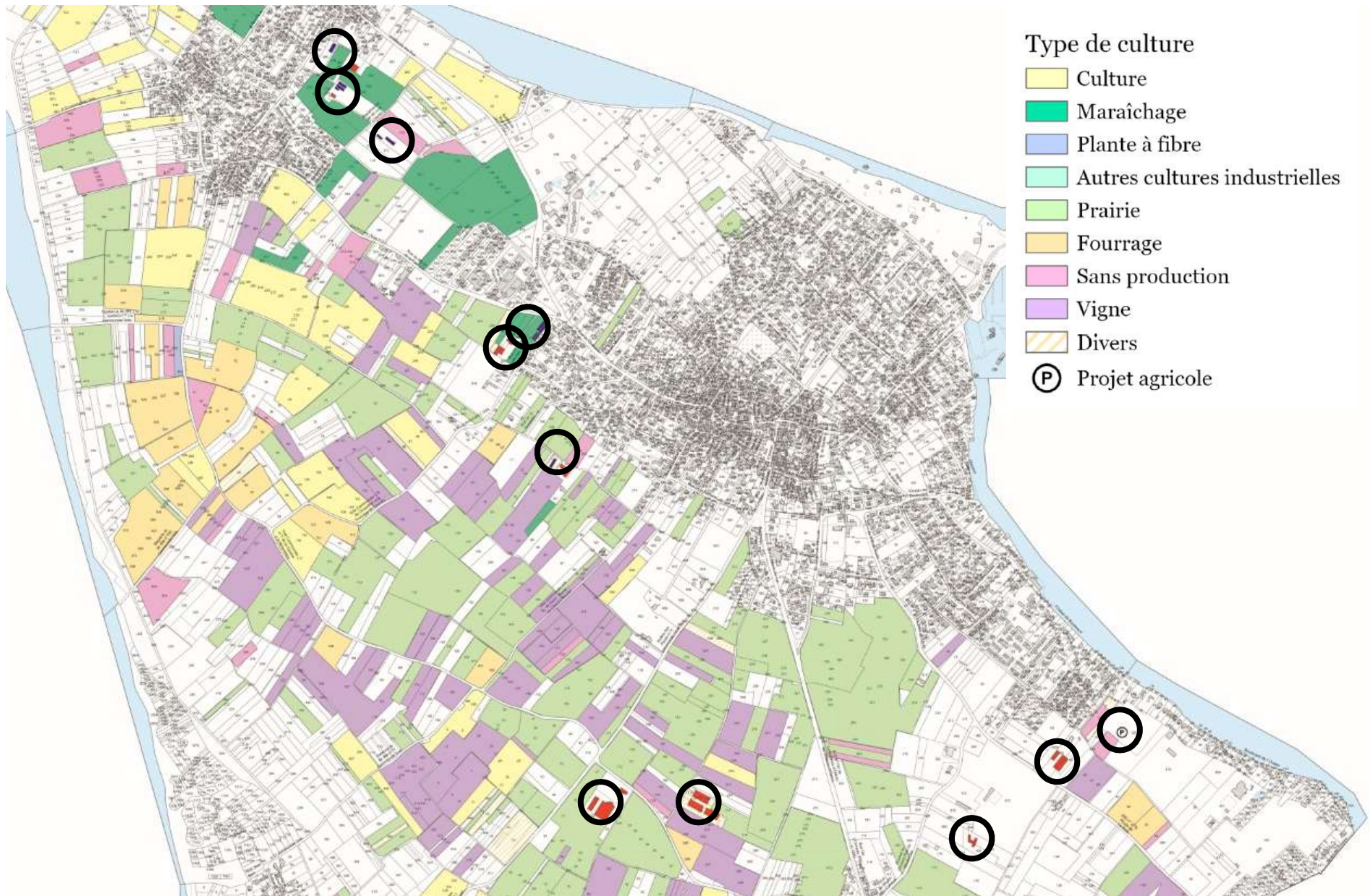
Échanges réguliers avec la commune, la CDC île Oléron, la chambre d'Agriculture



- Serre
- Bâti agricole

Type de culture

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



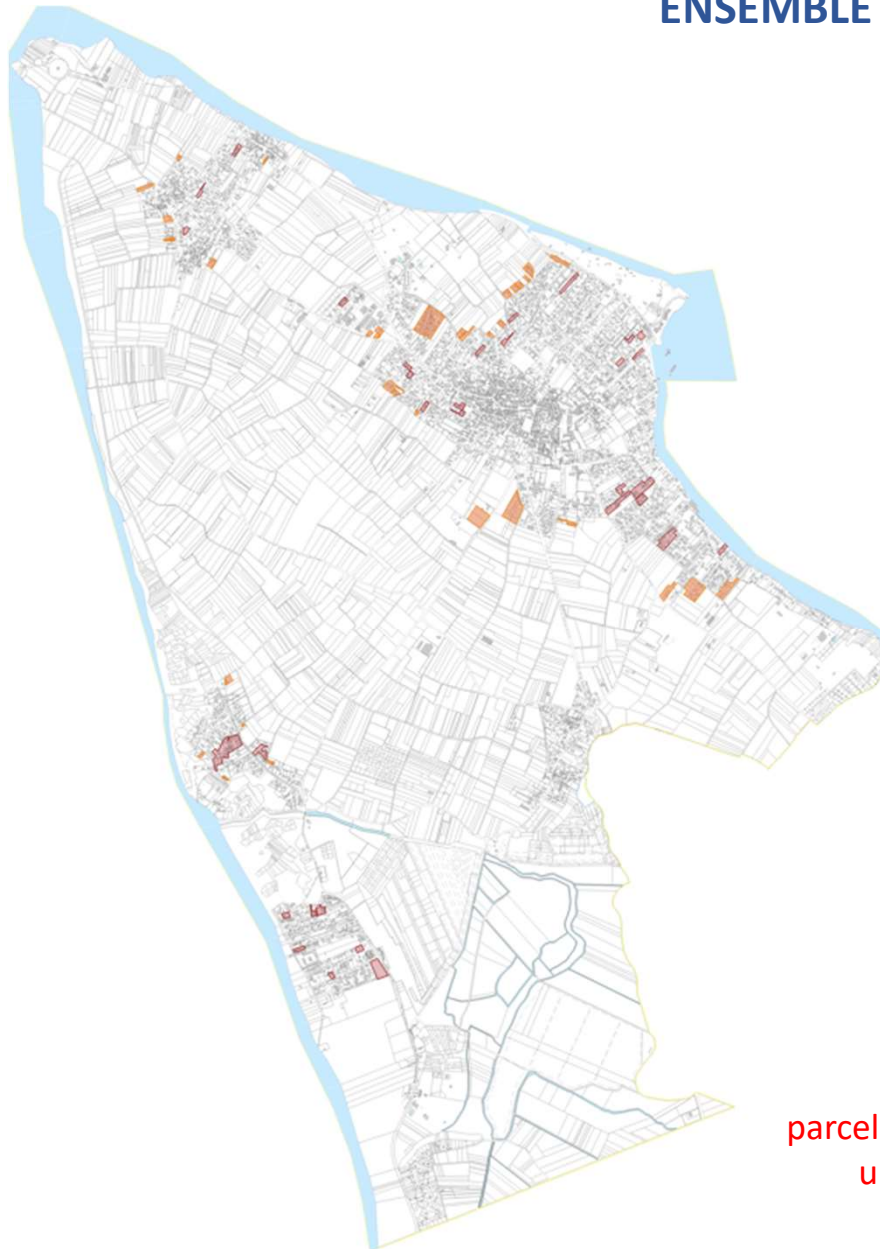


La consommation d'espaces agricoles, naturels,
forestiers

Le bilan de la consommation des espaces
agricoles et naturels
« Temps 1 » : 2011/2021

Localisation des espaces aménagés/construits consommés entre 2011 et 2021

ENSEMBLE



Plateforme artificialisation et données cerema :

consommation de 11,4 ha
dont 8,65 ha pour l'habitat et 1,44 ha pour les activités

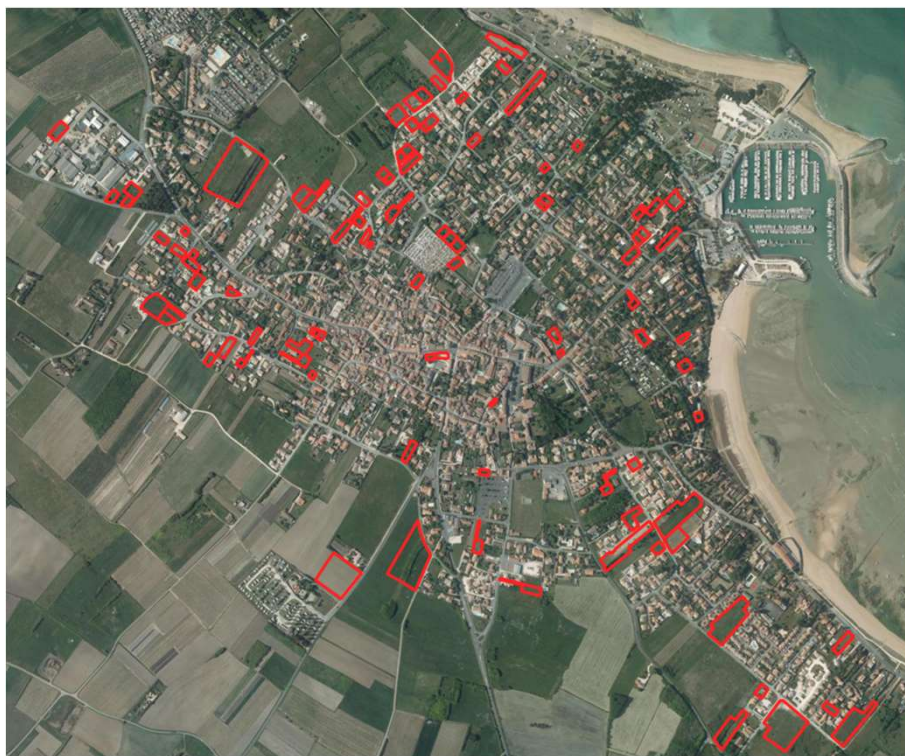
-  Parcelles hors enveloppe urbaine
-  Parcelles > 700m²

Total cumulé
parcelles > 700m² + parcelles hors enveloppes
urbaines (2010) 2011/2021 : 11,6 ha

Localisation des espaces aménagés/construits entre 2011 et 2021

Tous ne sont pas comptabilisés dans la consommation d'espaces NAF)

BOURG



2010 ign

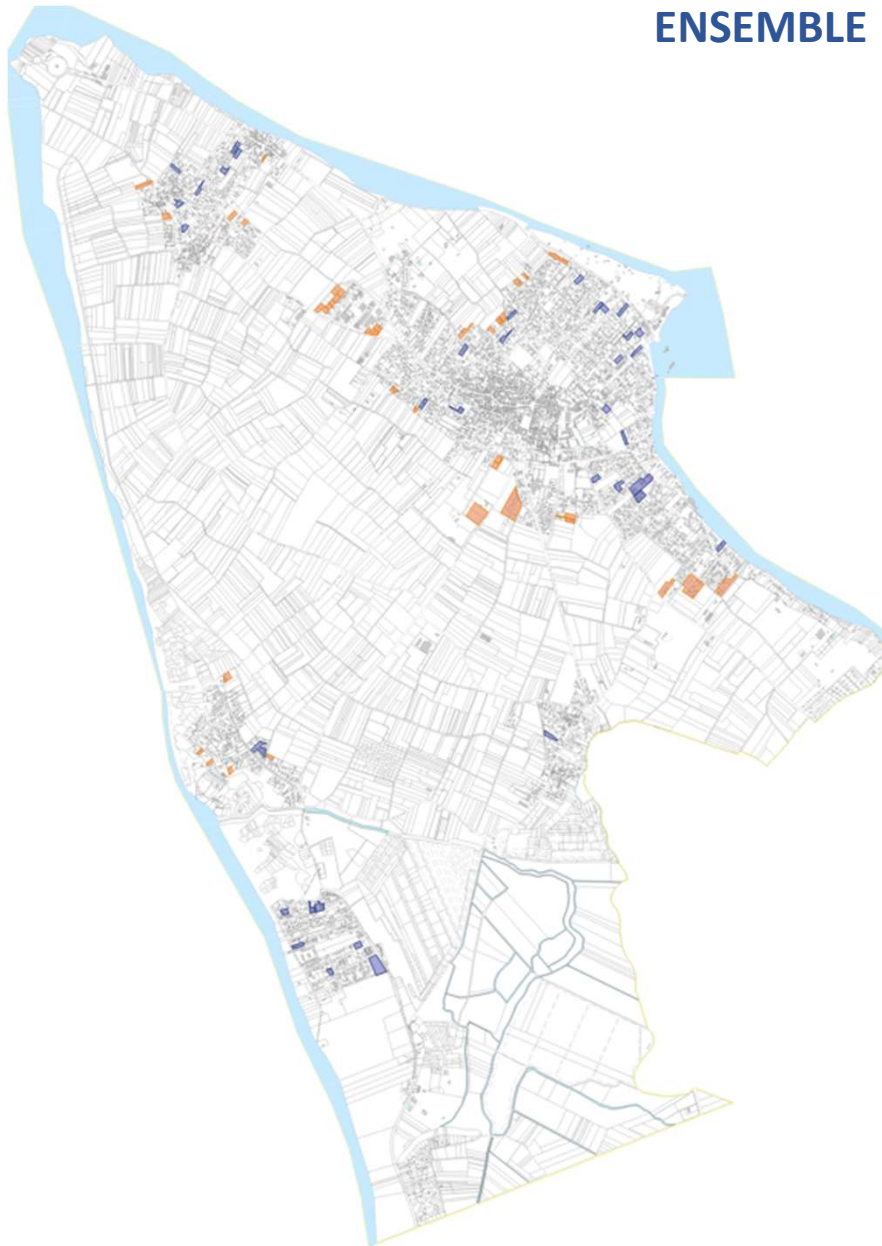


2021 ign

Le bilan de la consommation des espaces
agricoles et naturels
« Temps 2 » : 2015/2025
(10 ans avant l'arrêt du PLU)

Localisation des espaces aménagés/construits consommés entre 2015 et 2025

ENSEMBLE



Total cumulé
parcelles > 700m² +
parcelles hors
enveloppes urbaines
2015/2025
9,3 ha

-  Parcelles hors enveloppe urbaine
-  Parcelles > 700m²

Le bilan de la consommation des espaces agricoles et naturels « Temps 3 » : 2021/2025

Méthode : comparaison photos ign 2021/2025

+ prise en compte projets en cours

*Base référente OCS NA 2020 (tout ce qui est aménagé-
construit sur espaces artificialisés (gris) sur cartes OCS NA
2020 n'est pas comptabilisé)*

Localisation des espaces aménagés/construits consommés entre 2021 et 2025

ENSEMBLE



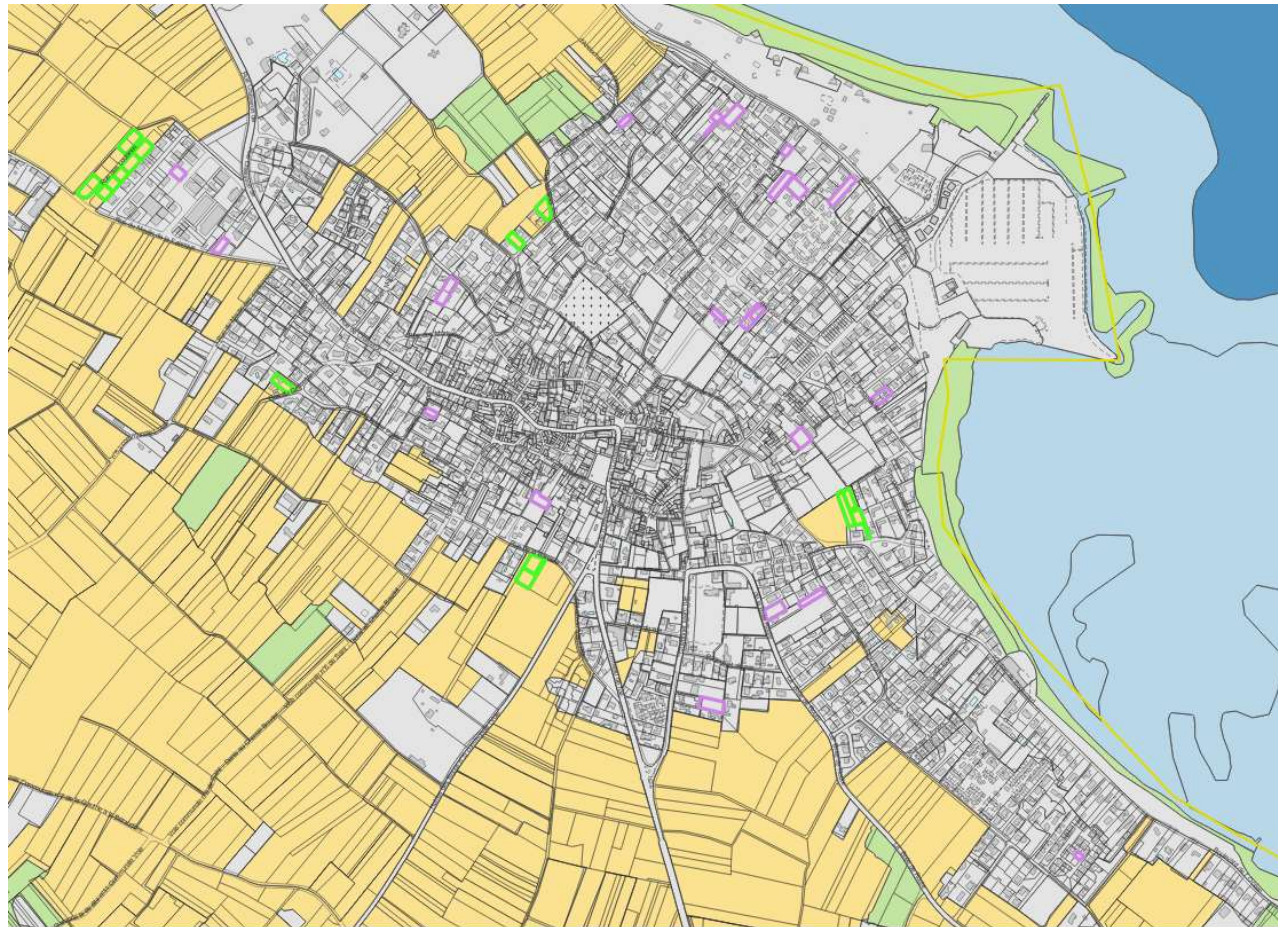
Total cumulé
Parcelles entre 2021 et 2025
1,71 ha

- Construction consommant de l'espace NAF
- Construction sans consommation d'espace NAF

- Forêts et milieux semi-naturels
- Milieux humides
- Surfaces en eau
- Territoires agricoles
- Territoires artificialisés

Localisation des espaces aménagés/construits consommés entre 2021 et 2025

BOURG



Détail carte de consommation du bourg

-  Construction consommant de l'espace NAF
-  Construction sans consommation d'espace NAF

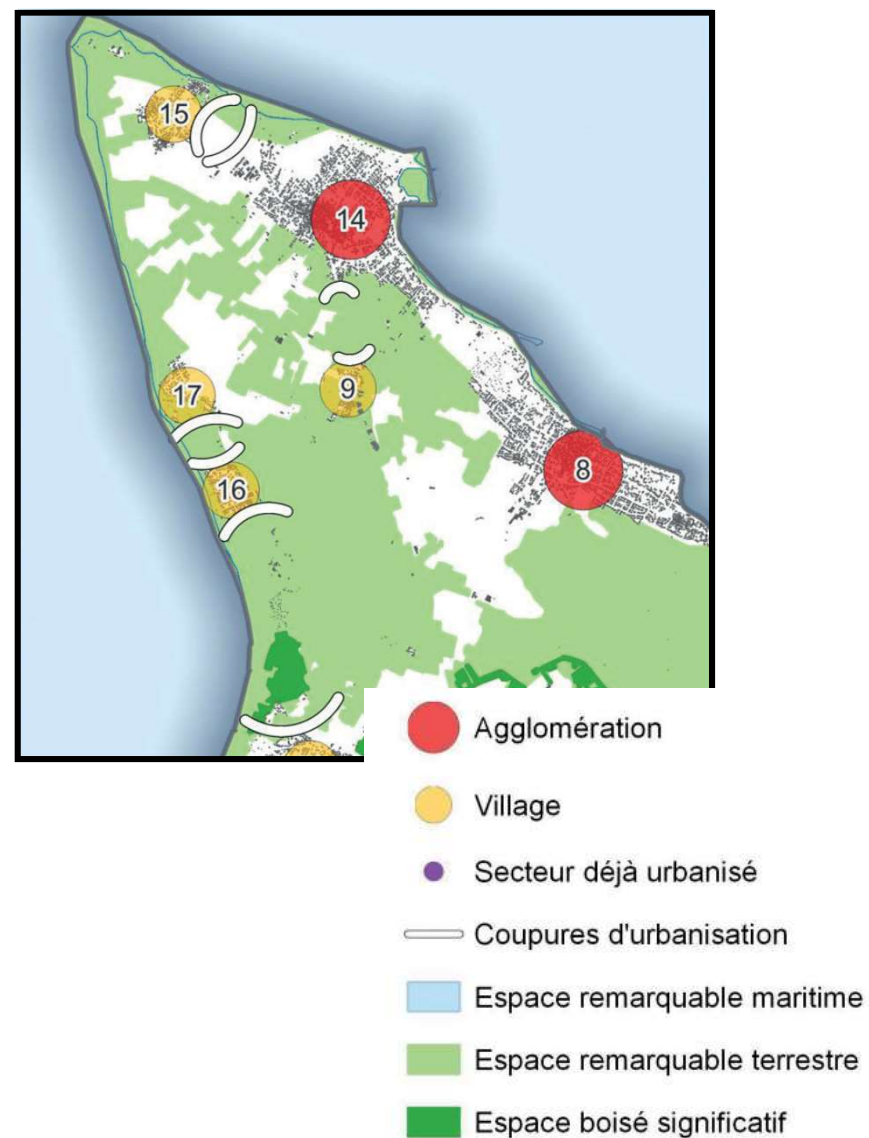
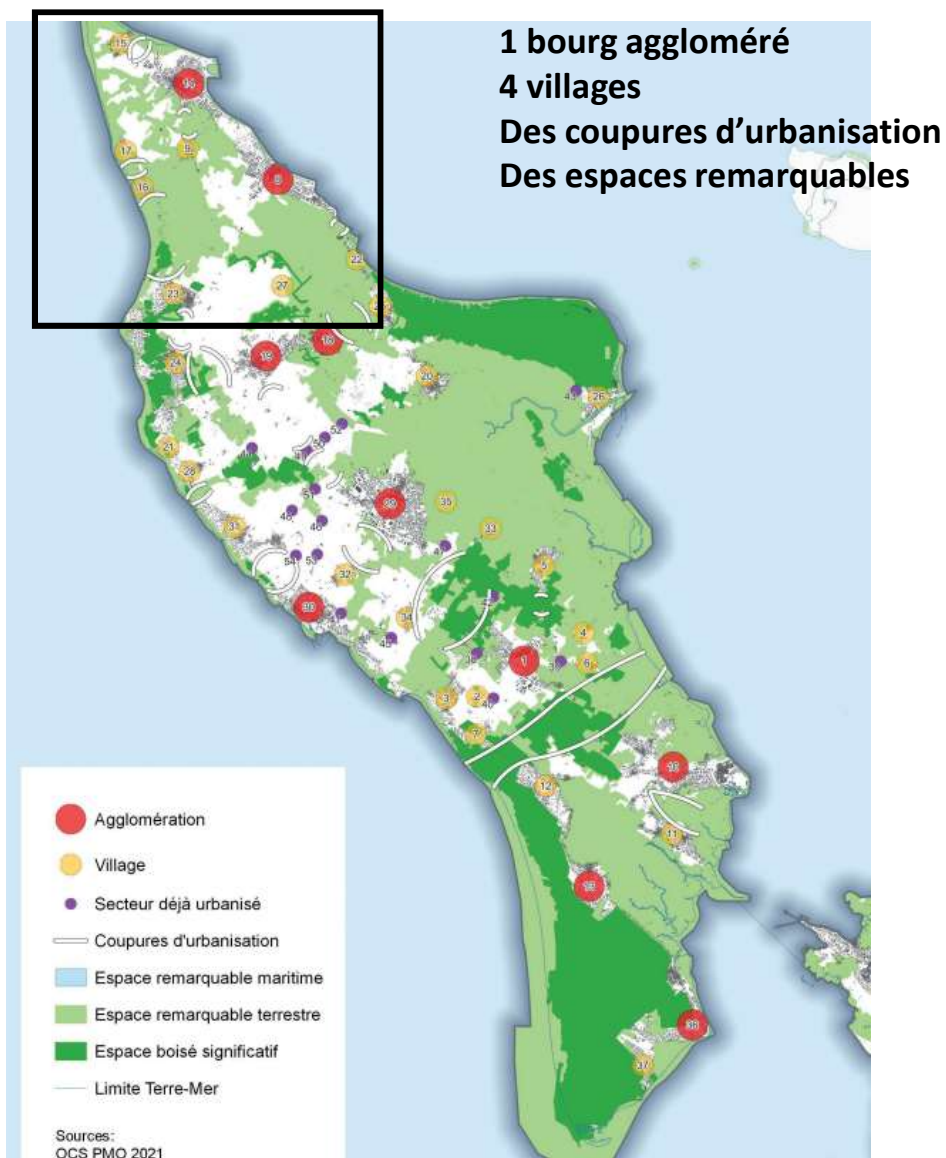
-  Forêts et milieux semi-naturels
-  Milieux humides
-  Surfaces en eau
-  Territoires agricoles
-  Territoires artificialisés



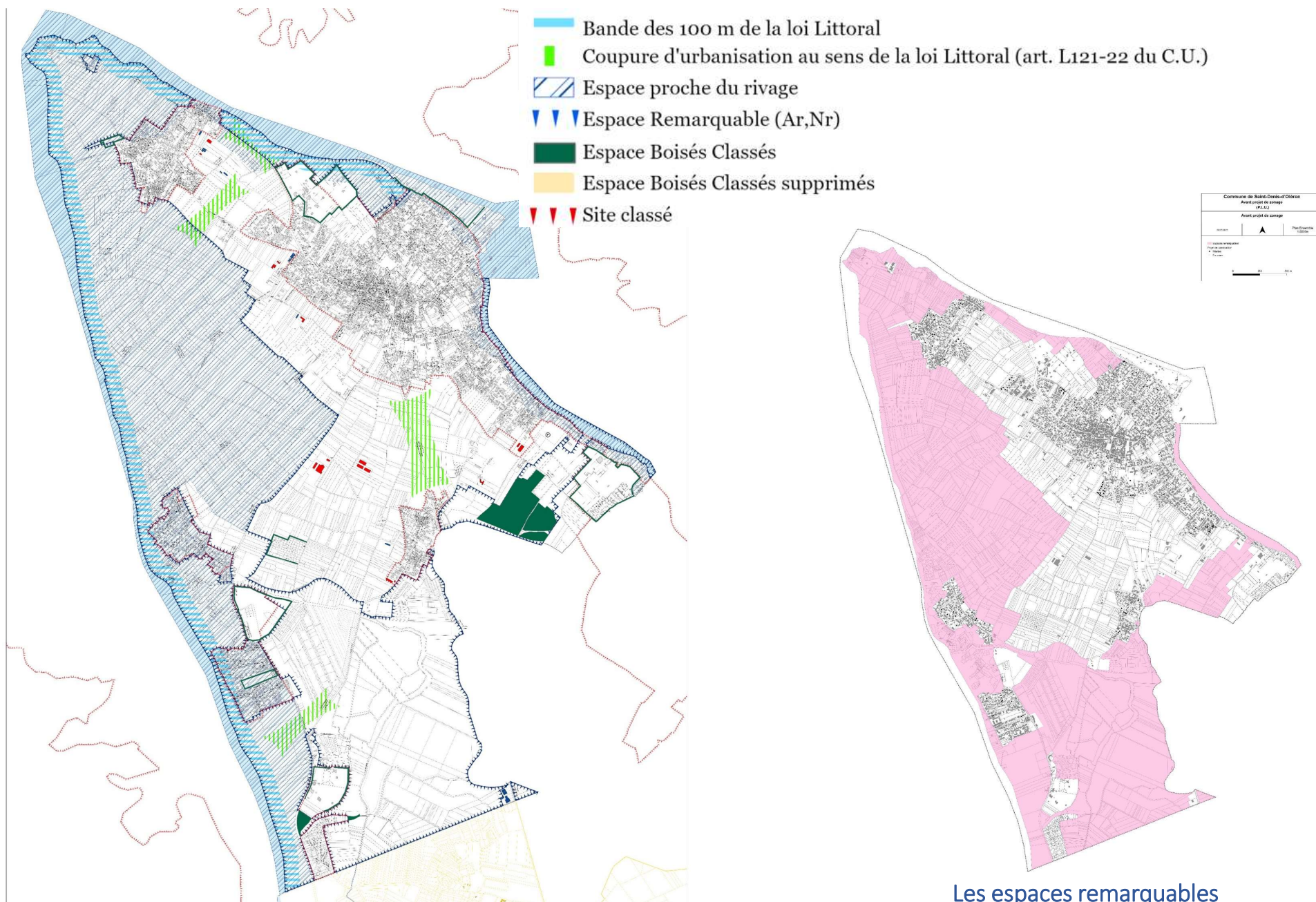
L'application de la Loi Littoral

LOI LITTORAL

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



LOI LITTORAL



Les espaces remarquables



Hypothèses de développement démographique et besoins en logements

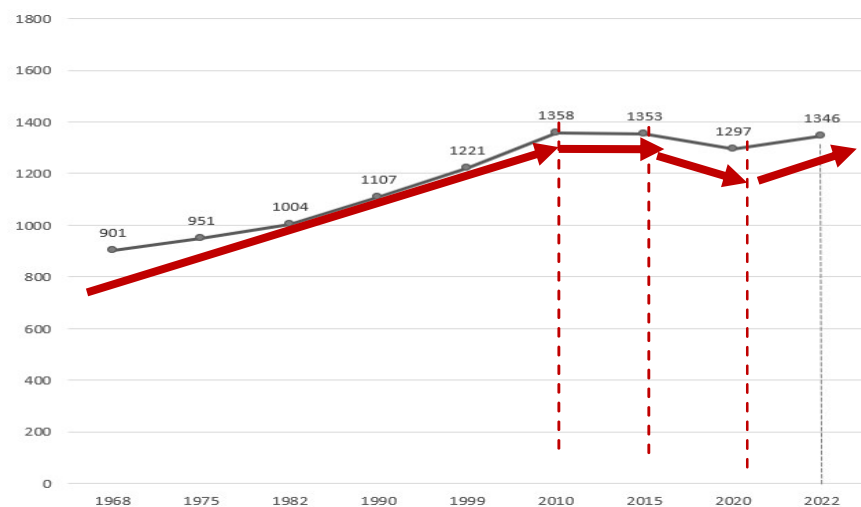
ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES

Une stabilisation de la population entre 2015 et 2021

Population 2016 identique à celle de 2022 (1346 habitants)

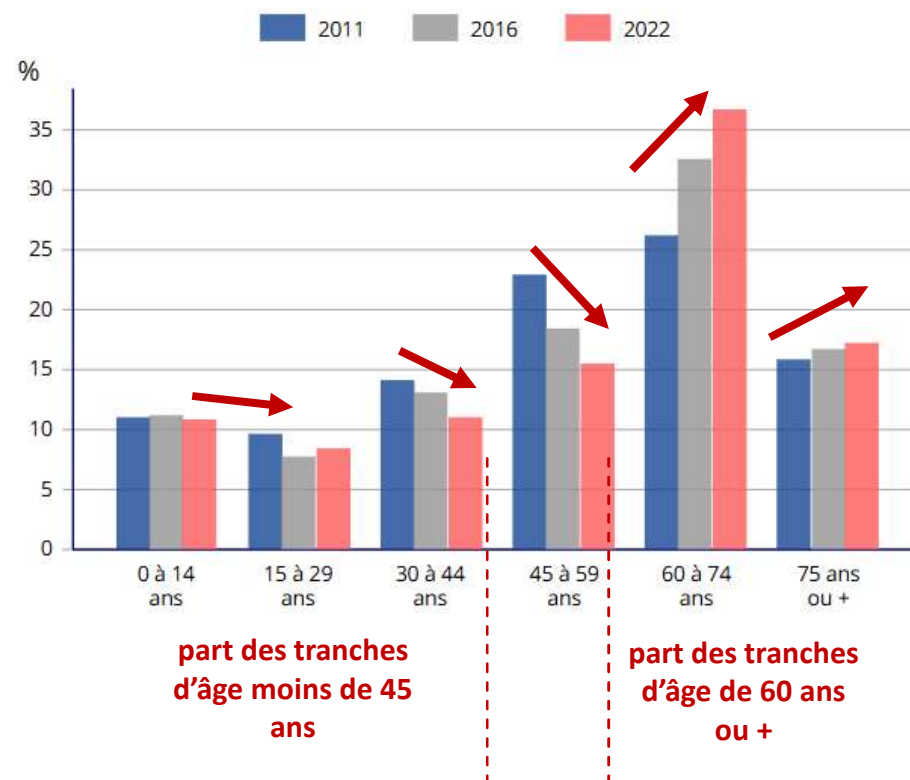
Baisse notable entre 2015 et 2021 : - 0,5 %/an

Une évolution démographique « compensée », ou « renversée »
sur la période 2020/2022 : +1,90 %/an (+ 49 habitants)



Un vieillissement progressif des populations résidentes

Évolution des tranches d'âges de la population 2011/2016/2022



ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

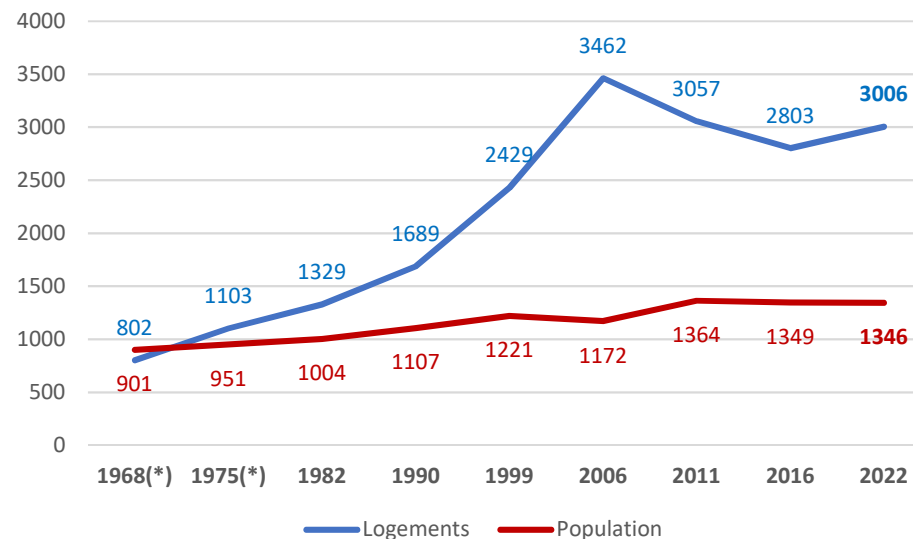
Croissance régulière du parc depuis 2015

+ 203 logements entre 2016 et 2022

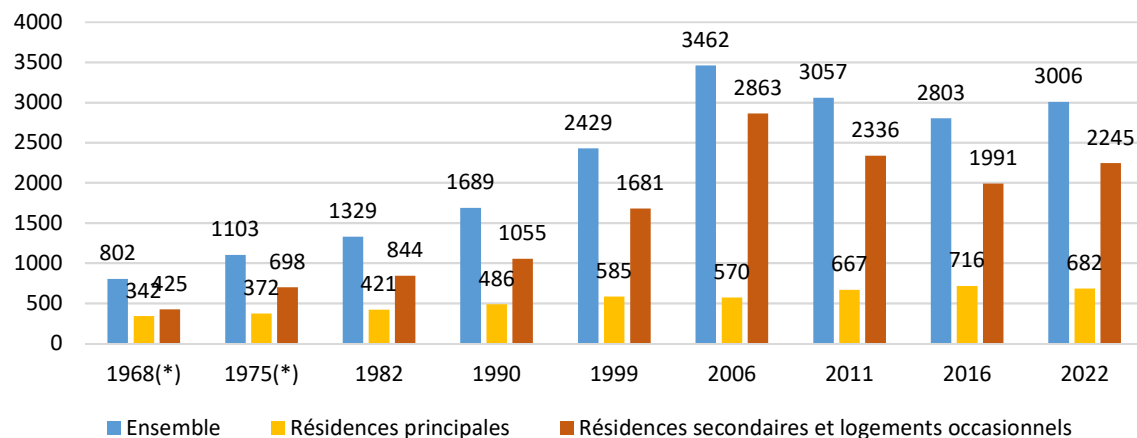
MAIS dans cette même période :

+ 254 résidences secondaires (+ 42/an)
moins 34 résidences principales (moins 6/an)

ÉVOLUTIONS DU NOMBRE DE LOGEMENTS ET D'HABITANTS



Evolution des logements, résidences principales et résidences secondaires



Rythme de construction en baisse :

24 logements commencés/an entre 2011 et 2023

27/an entre 2020 et 2023

24 2023

9 en 2024

2 en 2025

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)**

HYPOTHESES DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

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 2022 (1346 habitants), la population en 2035 serait de 1384 habitants **(+ 38 habitants sur la période 2022/2036).**

Il est proposé d'appliquer un taux de croissance annuel moyen théorique supérieur, pour prendre en compte :

- **la croissance démographique passée récente (+1,90%/an sur 2020/2022)**
- **Les populations attendues dans des programmes de logements mixtes à l'étude (logements sociaux, logements à l'année, logements seniors...)**

HYPOTHESES DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

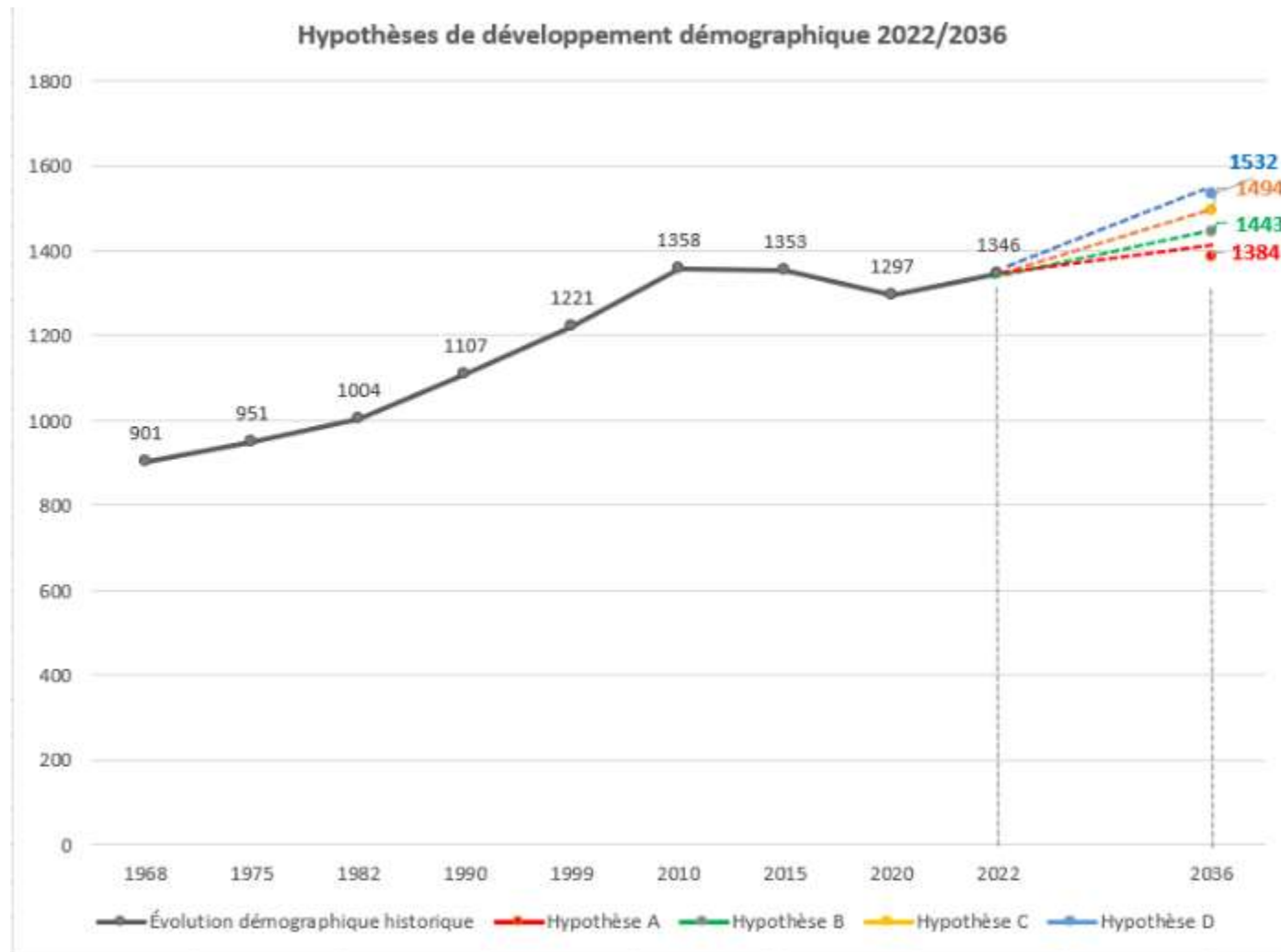
4 hypothèses A, B, C, D

A : + 0,2%/an

B : + 0,5%/an

C : + 0,75%/an

D : + 1%/an



+ 0,2%/an

+ 0,5%/an

+ 0,75%/an

+ 1%/an

HYPOTHESES DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

hypothèse B retenue : variation population + 0,5 %/an

	Hypothèse B 0,5 %/an
Population INSEE 2021	1346
Pop estimée 2036	1443
Variation de population 2022/2036	97
Taille moyenne des ménages	1,97
Nombre de logements supplémentaire = BESOIN en RP pour loger habitants « à l'année » (résidences principales)	49

Hyp : 0,5%/ an (> taux SCOT de 0,2 %/an)

le besoin estimé pour loger 97 résidents principaux =
49 résidences principales « RP » sur la période 2022/2036
(soit 3,5 RP/an)

Rappels :

- 27 logements commencés/an entre 2020 et 2023
(Résidences Principales et Résidences secondaires)
- 9 logements commencés en 2024
- 2 logements commencés en 2025

HYPOTHESES DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Hypothèse B retenue (variation population + 0,5 %/an)

Hypothèses de croissance et besoins en logements 2022/2036

2022/2036 (14 ans)		TCAM 0,50%	
1/ Estimation du besoin en logements généré par la croissance démographique (RP : rés. principales)		49	
2/ Estimation du besoin en logements (RP) généré par le desserrement des ménages (estimé à 8 logements sur la base d'une taille des ménages en baisse (1,95 contre 1,97 insee 2022))		8	
Sous total RP (résid. principales)		57	Besoin estimé : 57 logements « RP »
Logts « RP » /an (sur 14 ans)		4	
3/ Prise en compte de la production de résidences secondaires MINOREE sur la base de 50 % RP/50 % RS Quand on produit X RP, il se crée aussi X RS		49	Besoin majoré pour englober les résidences secondaires qui seront produites : + 49 logements « RS »
Résidences secondaires/an (sur 14 ans)		4	
4/ Prise en compte de la reconquête de la vacance dans l'estimation du besoin en logements		-26	Besoin minoré pour prise en compte de la reconquête de logements vacants : - 26 logements
Logts vacants transformés en RP ou RS/an (sur 14 ans)		2	
5/Logements DEJA réalisés depuis 2022		-35	MOINS logements déjà réalisés depuis 2022 : -35
TOTAL		46	

**Total : 46 LOGEMENTS
à prévoir au PLU**

BESOINS EN LOGEMENTS

RAPPEL OBJECTIFS SCOT 2023/2033

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	600	1200	450	2 250 (60 %)
	• Dolus-d'Oléron				
	• Le Château-d'Oléron				
Pôle de proximité	• Saint-Trojan-les-Bains	150	300	112	562 (15 %)
	• Le Grand-Village-Plage				
	• Saint-Denis-d'Oléron				
	• La-Brée-les-Bains				
TOTAL CCIO		1 000 (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



ÉTUDE DE DENSIFICATION

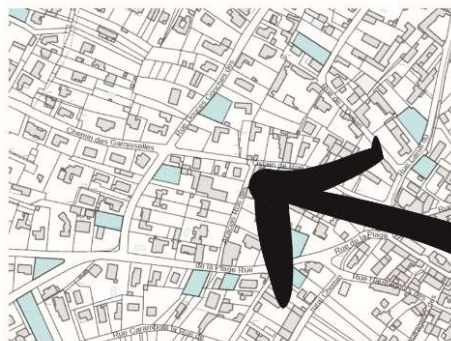
Carte et chiffrage des capacités d'urbanisation ou
mutation des espaces en enveloppes urbaines

Les espaces résiduels, qu'est-ce que c'est ?

Les espaces résiduels sont des parcelles individuelles ou un groupement de parcelles non bâties insérées dans un tissu construit, aménagé.

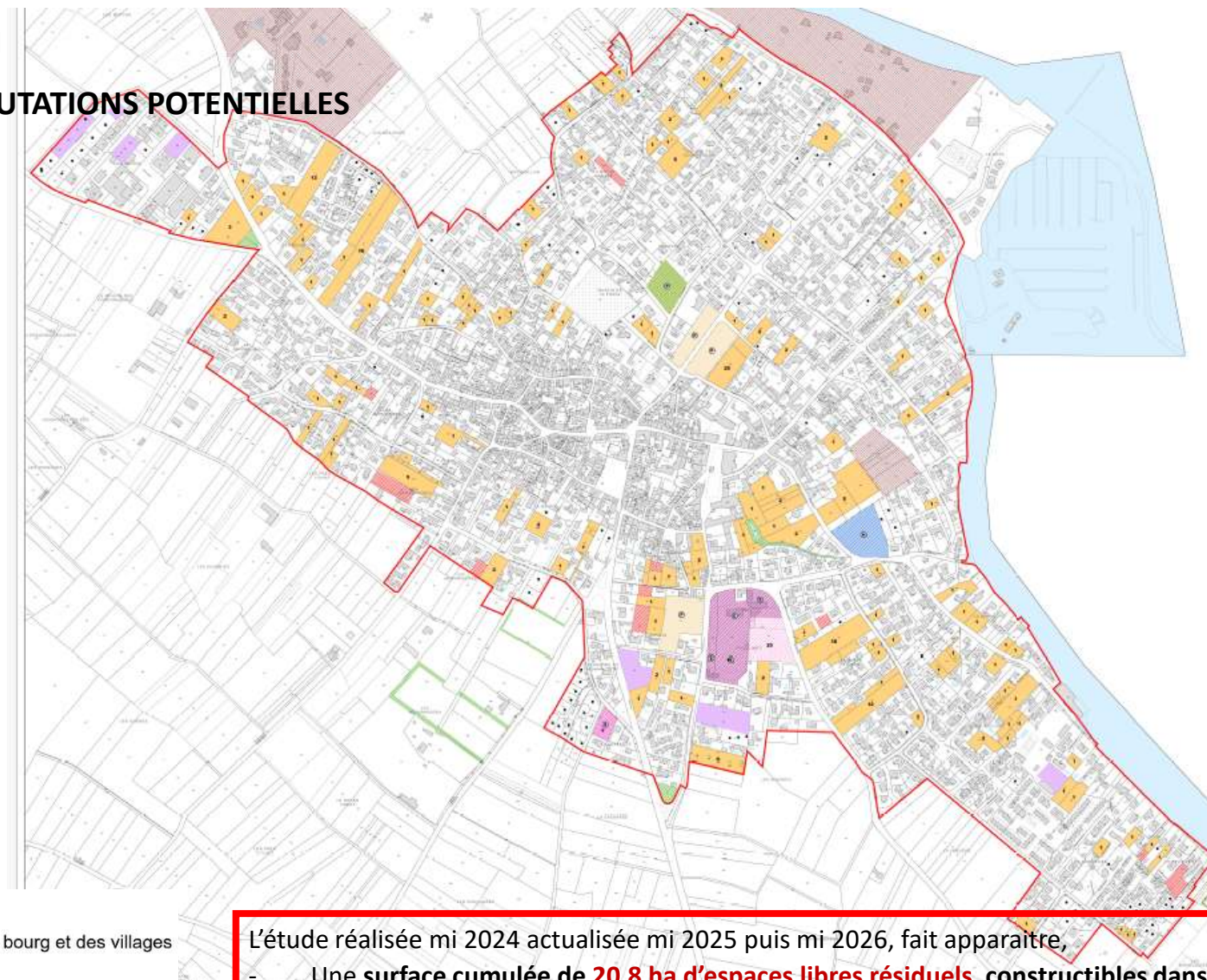
L'estimation de la capacité de construction (ou densification) est établi sur les terrains vierges (ou occupés par un petit bâti ou annexe, ponctuellement), accessibles, desservis et équipés.

Cette évaluation vise à renforcer les possibilités d'aménagement de logements, activités, équipements «dans l'urbain», pour maîtriser l'étalement urbain.



ETUDE DE DENSIFICATION

ESPACES RESIDUELS ET MUTATIONS POTENTIELLES



- Enveloppe urbaine
- Espace aménagé en discontinuité du bourg et des villages
- Résiduel
- Terrain libre ou mutation
- Défaut d'accès
- Espaces verts protégés (art. L.151-19 du C.U.)
- Equipement
- Parking
- Mutation
- Camping
- Secteur dédié à l'hébergement touristique
- Logements saisonniers

L'étude réalisée mi 2024 actualisée mi 2025 puis mi 2026, fait apparaître,

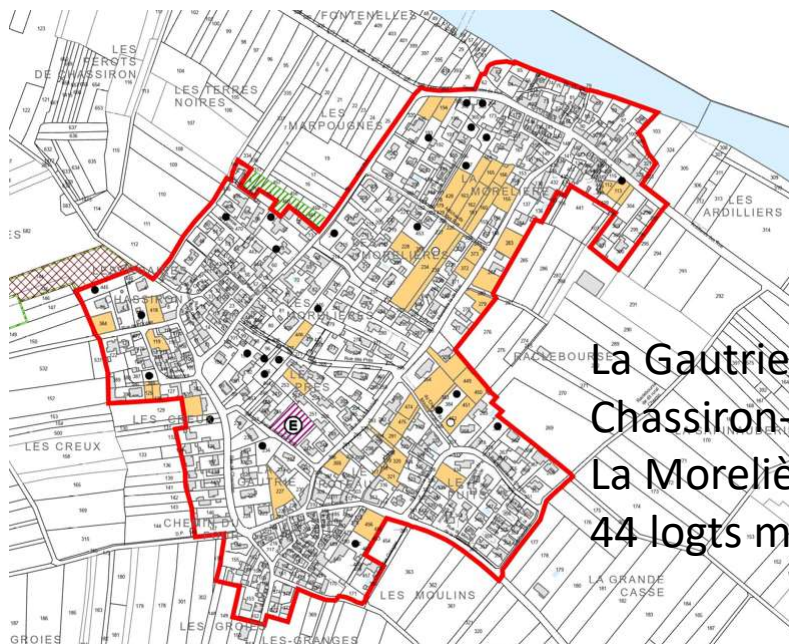
- Une **surface cumulée de 20,8 ha d'espaces libres résiduels**, constructibles dans les enveloppes urbaines
- + 0,6 ha de surfaces « mutables (ateliers CTM)

Pour un **potentiel évalué à 346 logements (maximum)**

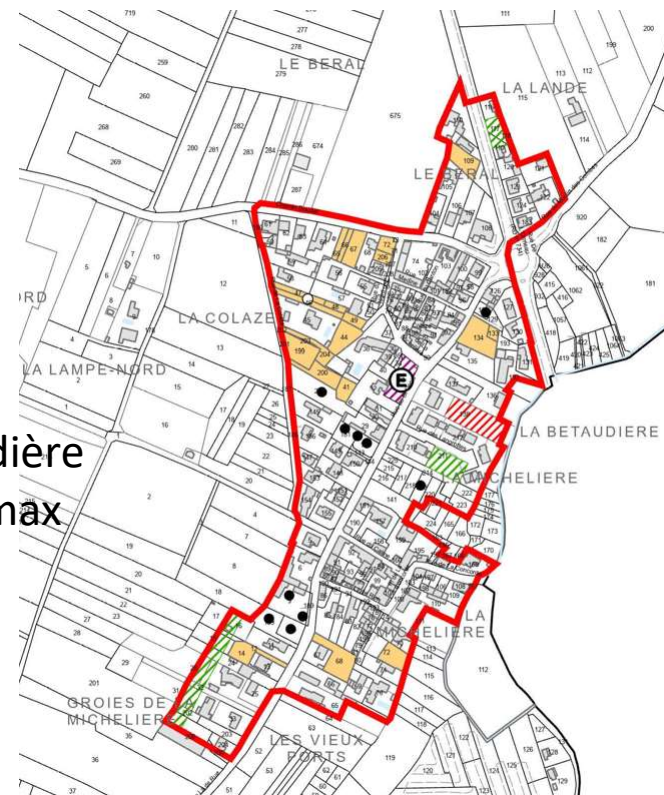
Ce potentiel peut être minoré à **232 logements environ** en appliquant un taux de dureté foncière de 33 % (tous les logements ne seront pas construits d'ici 10 ans)

ETUDE DE DENSIFICATION

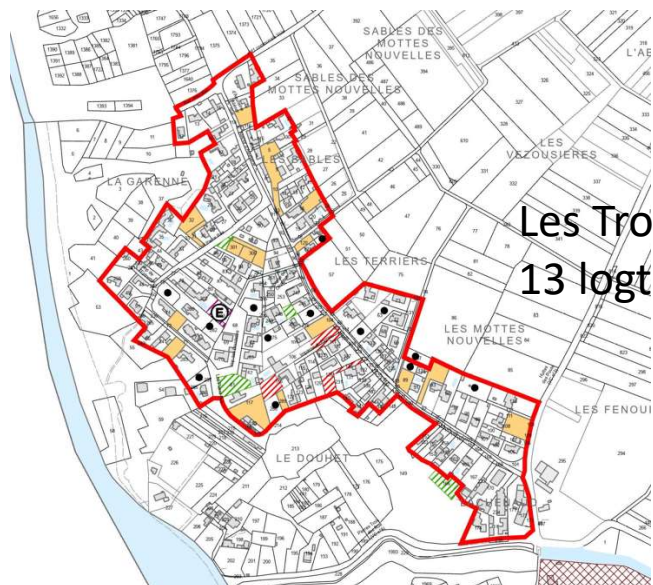
ESPACES RESIDUELS ET MUTATIONS POTENTIELLES



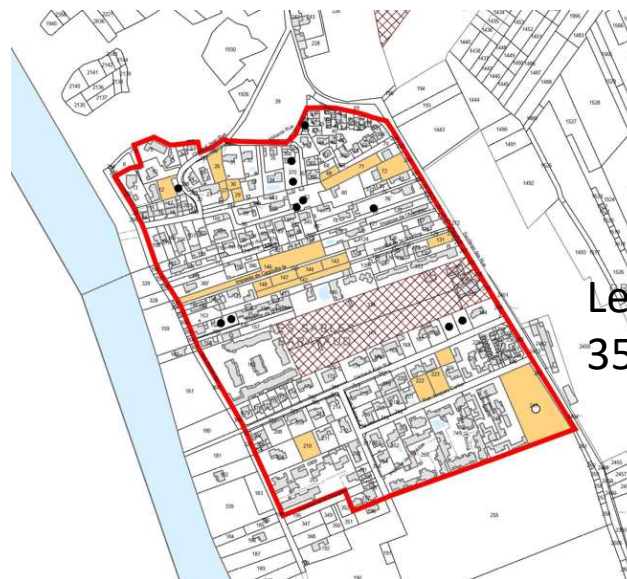
La Gautrie –
Chassiron-
La Morelière
44 logts max



La Bétaudière
11 logts max



Les Trois Pierres
13 logts max



Les Huttes
35 logts max



SAINT-DENIS D'OLERON
RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



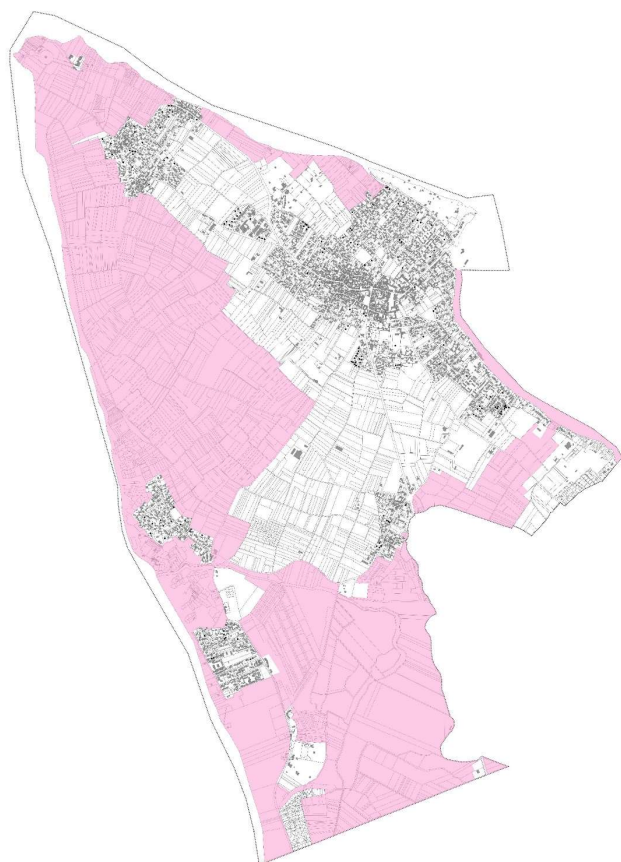
Le PADD

DEBATTU LE 22 MAI 2025
COMPLETE EN 2^E DEBAT LE 15 JUILLET 2026

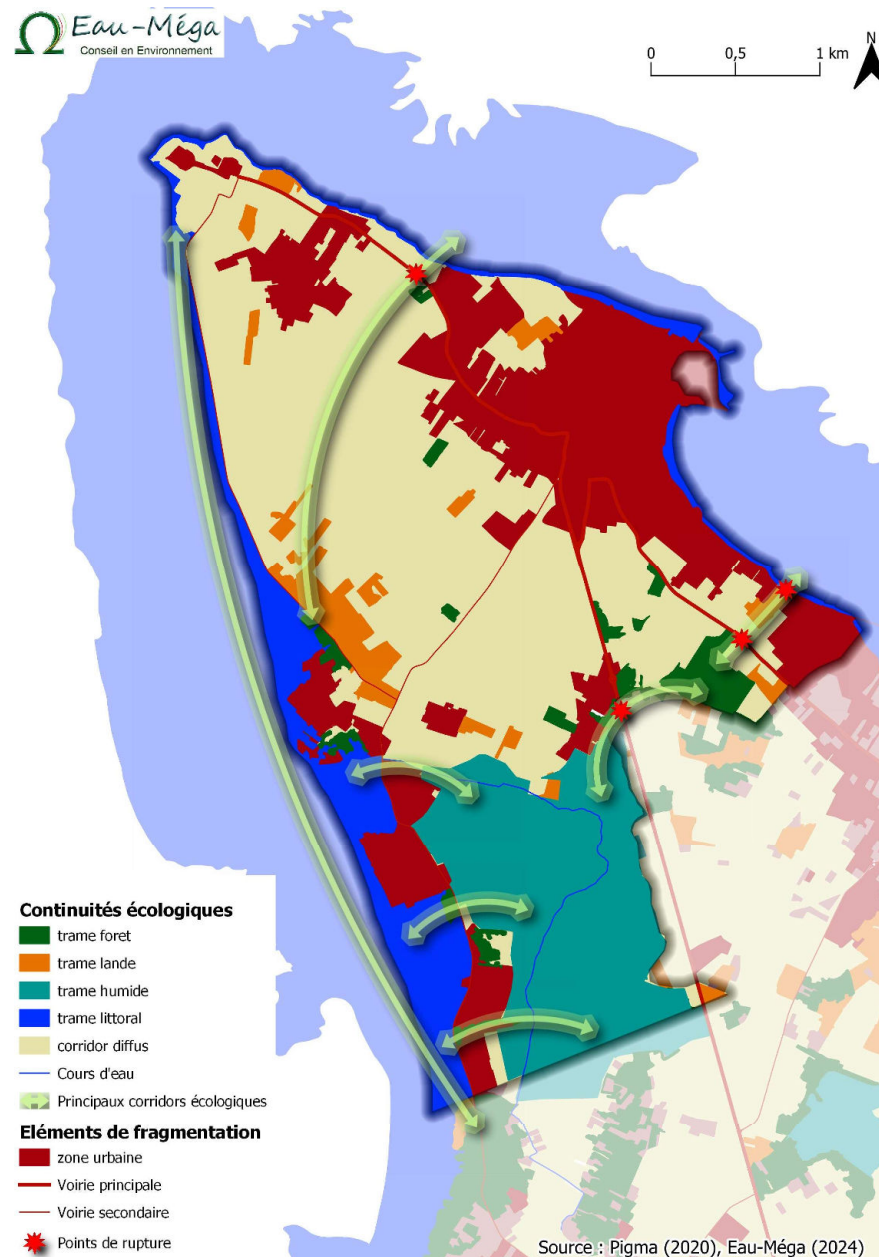
A1 - Préserver-valoriser les paysages et milieux naturels identitaires du territoire

1-1-S'inscrire dans un projet de protection et de valorisation du patrimoine naturel, paysager et bâti du territoire dans sa globalité

1-2- Préserver, et valoriser les espaces agricoles, naturels, forestiers



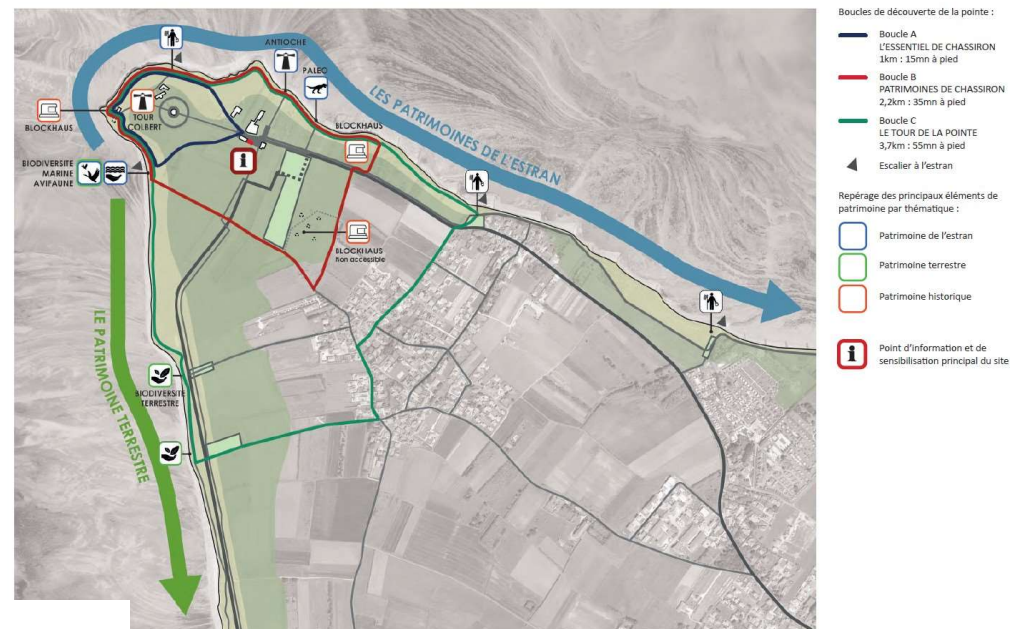
Les espaces « remarquables » Loi Littoral



A2 – Mettre en œuvre le projet de requalification paysagère et écologique valorisation de l'espace naturel de la Pointe de Chassiron

- ✓ Restaurer les espaces naturels, les espaces agricoles en friche et **proposer des aménagements sobres qui sensibilisent le public** à la préservation des habitats sensibles et mettent en valeur le paysage de Chassiron, le phare
- ✓ **Valoriser les patrimoines** écologiques, paysagers, paléontologiques et historiques du site, ainsi que les activités de pêche et de loisirs
- ✓ Améliorer le fonctionnement global du site

SIGNALÉTIQUE D'INFORMATION ET DE SENSIBILISATION
SCHÉMA DIRECTEUR DE VALORISATION DES PATRIMOINES

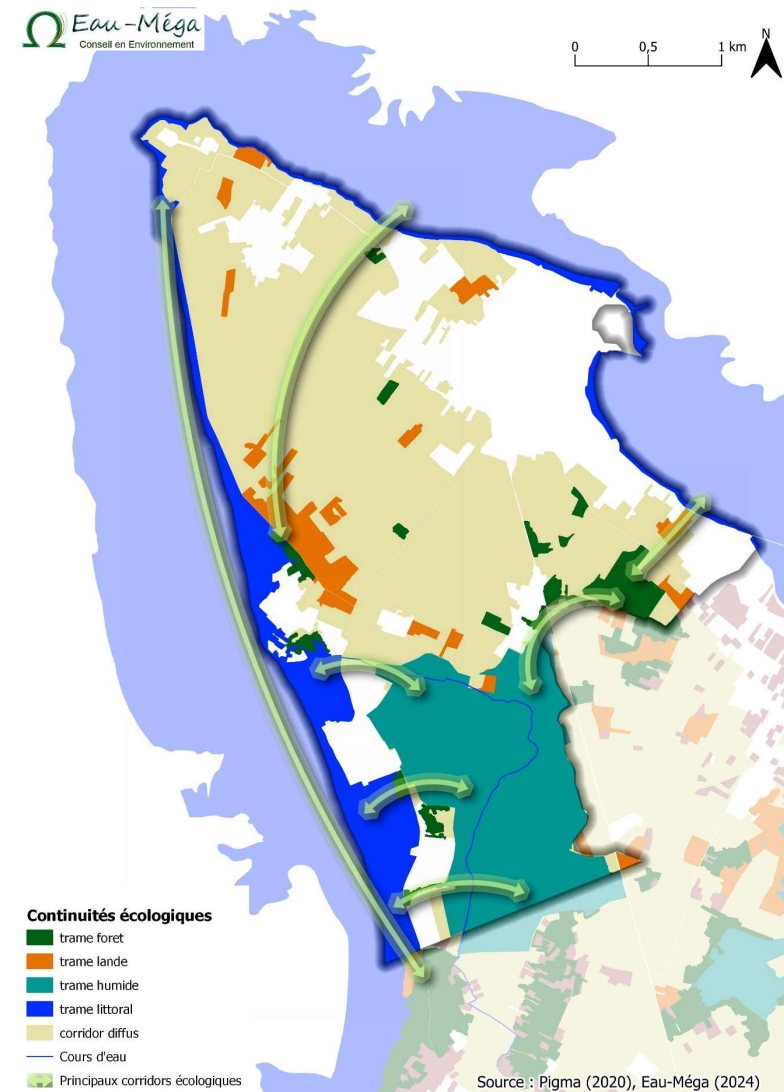


RESTAURATION DES MILIEUX DÉGRADÉS
RESTAURATION DE MILIEUX ET PLANTATIONS



A3 – Préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques

- ✓ Assurer un **développement harmonieux des activités au sein des espaces naturels, forestiers et agricoles**, en fonction de la sensibilité de ces derniers.
- ✓ Garantir le **maintien des continuités écologiques** au sein des espaces naturels et agricoles mais aussi dans les zones urbaines ou à urbaniser
- ✓ Assurer la **gestion équilibrée et durable de la ressource en eau**, préserver la qualité des eaux



A1 -Préserver-valoriser les paysages et milieux naturels identitaires du territoire

A2 – Mettre en œuvre le projet de requalification paysagère et écologique valorisation de l'espace naturel de la Pointe de Chassiron

A3 – Préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques

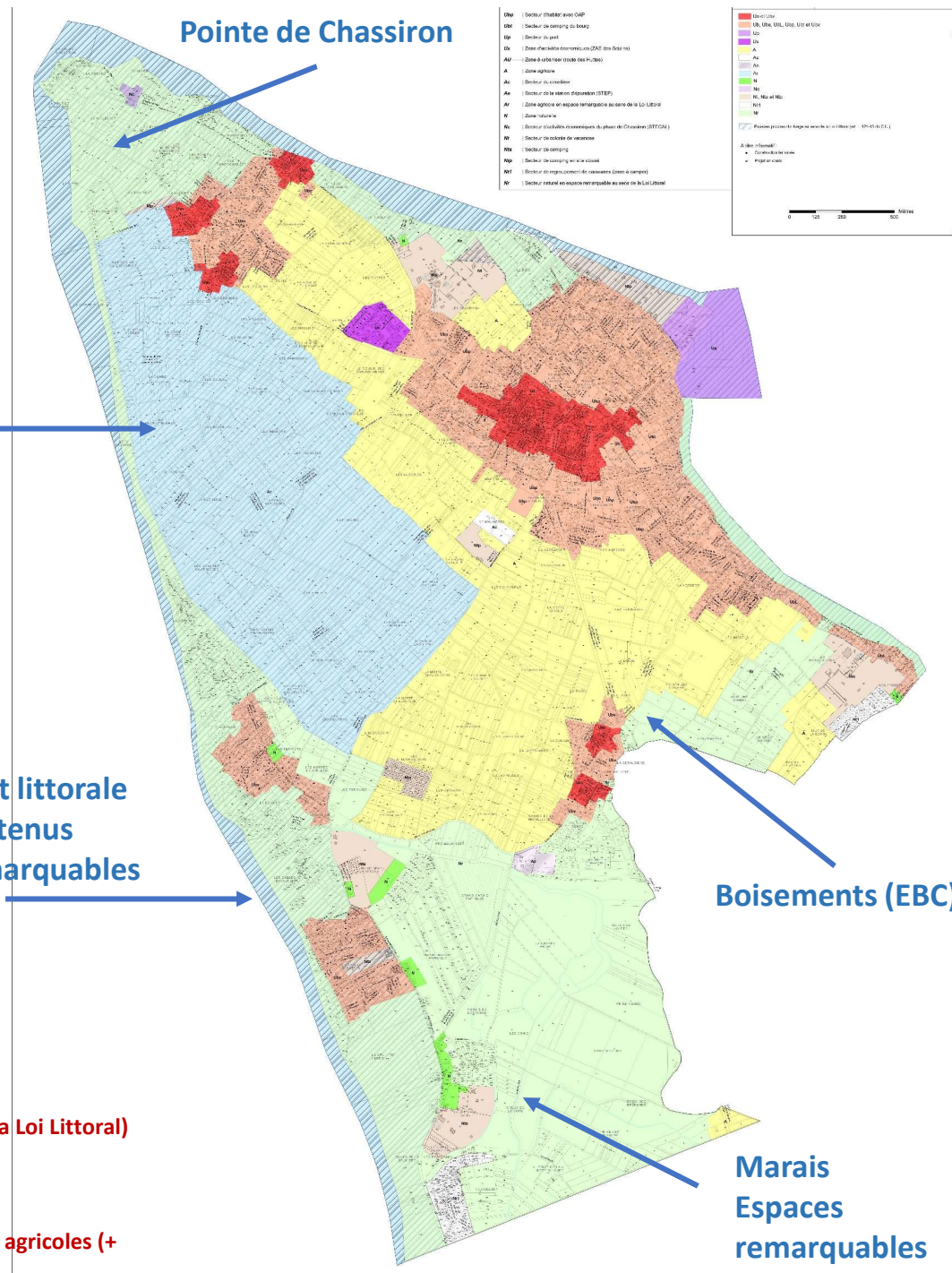
Frange ouest littorale
Espace remarquables agricoles et naturels

Frange ouest littorale
Villages contenus
Espaces remarquables

Boisements (EBC)

Marais
Espaces remarquables

- Zonages A (ou N sur sites « sensibles », même exploités)
- Simplification du zonage :
 - suppression des secteurs Aa (A inconstructible)
 - Zonage A « global » (respect de la SUP « Site » et de la Loi Littoral)
- Quelques espaces « remarquables »
- Coupures d'urbanisation prenant en compte les sièges et bâtis agricoles (+ installations, serres)

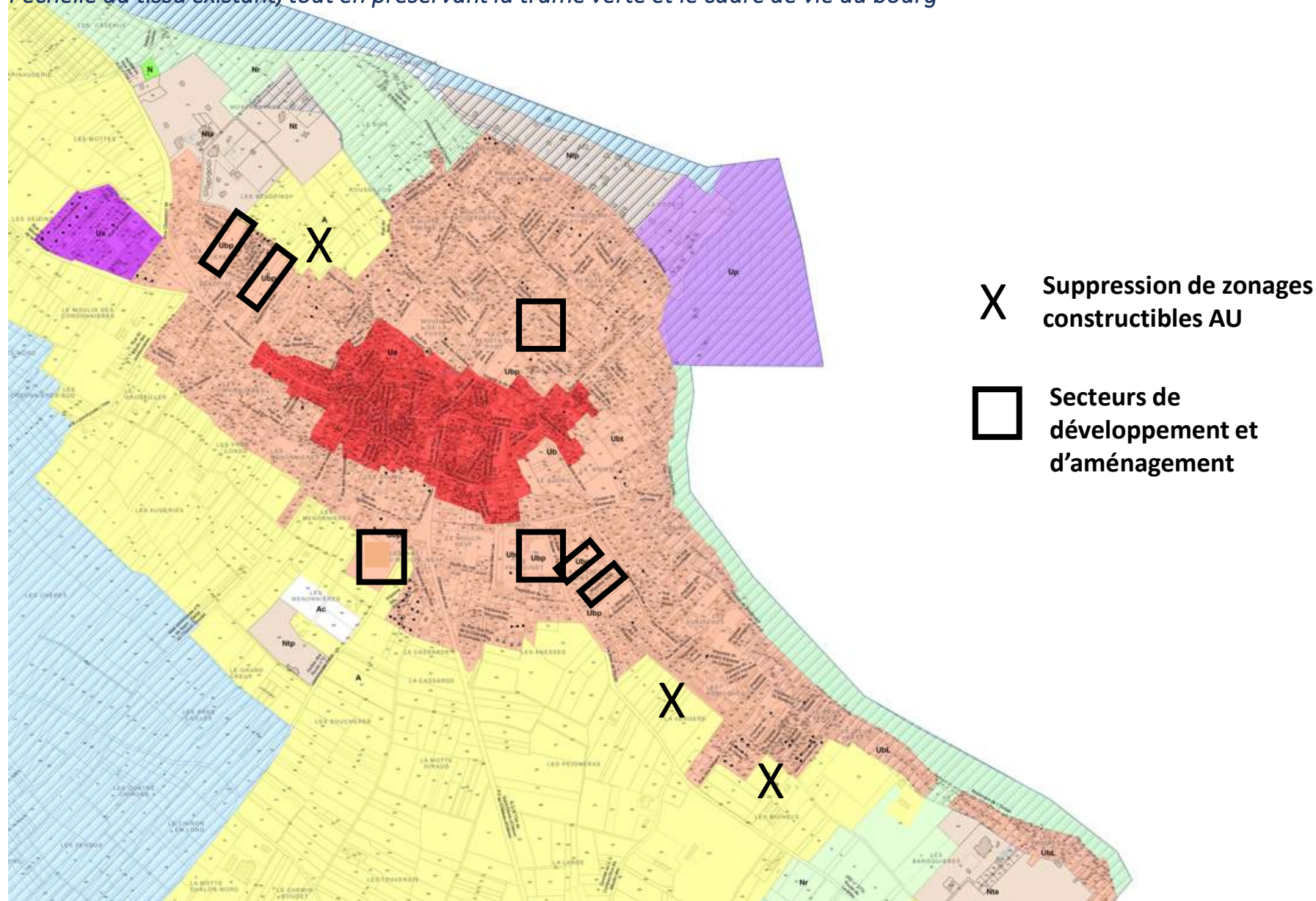


A4 – Affirmer la « centralité » du bourg et maîtriser la densification et le développement des villages, insérés dans des milieux et paysages sensibles, moins équipés et éloignés des d'équipements structurants, des services et commerces

4.1-Conforter l'urbanisation résidentielle prioritairement dans l'enveloppe urbaine et en continuité directe du bourg de Saint Denis en favorisant la qualité et la diversité des logements, les opérations d'aménagements d'ensemble organisées à l'échelle du tissu existant, tout en préservant la trame verte et le cadre de vie du bourg

- ✓ Prioriser la mise en œuvre de **petites et moyennes opérations résidentielles dans le bourg aggloméré**
- ✓ **Organiser et encadrer l'urbanisation d'espaces résiduels « stratégiques » en termes de situation et de niveau d'équipement**
- ✓ **Préserver les espaces plantés, alignements d'arbres, conserver des espaces libres au sein des enveloppes urbaines pour conserver une « trame verte », des espaces de respiration**
- ✓ **Permettre un développement maîtrisé en extension directe du bourg, route des Huttes, dédié au déplacement des ateliers municipaux (centre technique municipal) actuellement installés au sud du cœur de bourg**

4.1-Conforter l'urbanisation résidentielle prioritairement dans l'enveloppe urbaine et en continuité directe du bourg de Saint Denis en favorisant la qualité et la diversité des logements, les opérations d'aménagements d'ensemble organisées à l'échelle du tissu existant, tout en préservant la trame verte et le cadre de vie du bourg

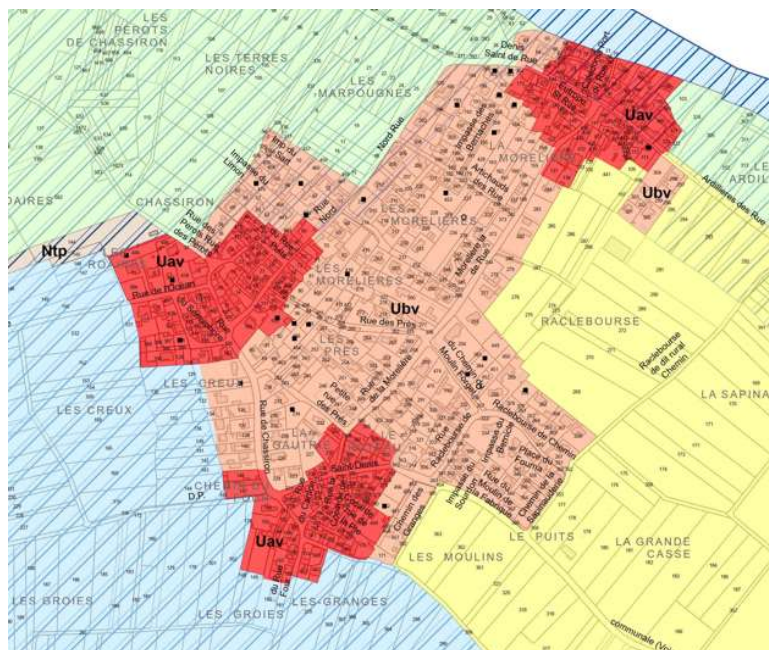


4.2- Organiser l'accueil de nouvelles habitations dans les villages de La Bétaudière / La Michelière et de Chassiron / la Morelière / La Gautrie

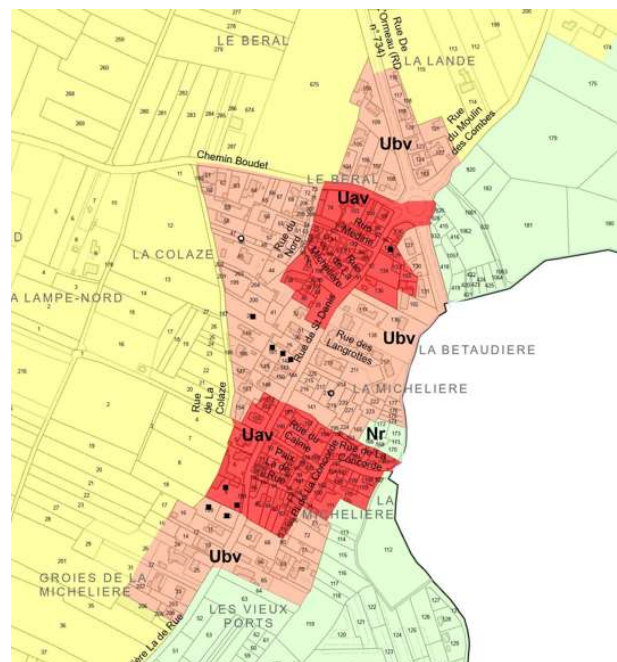
Permettre la construction de logements dans les enveloppes urbanisées et aménagées des villages,

- en contenant leur extension aux secteur déjà desservis, non exploités, non boisés,
- en maîtrisant la densification dans les terrains encore libres ou dans le cadre de mutation ou démolition reconstruction

Traduction au projet de PLU



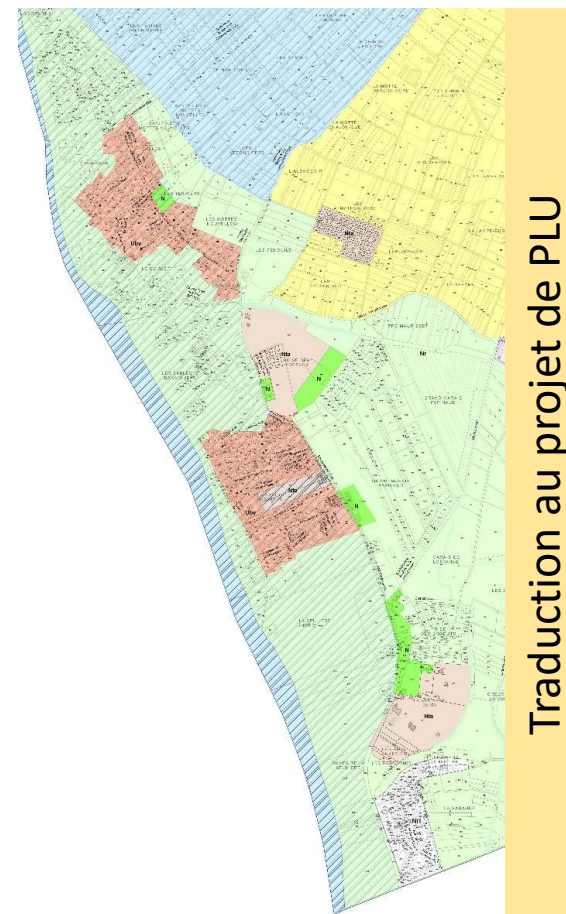
Chassiron / la Morelière / La Gautrie



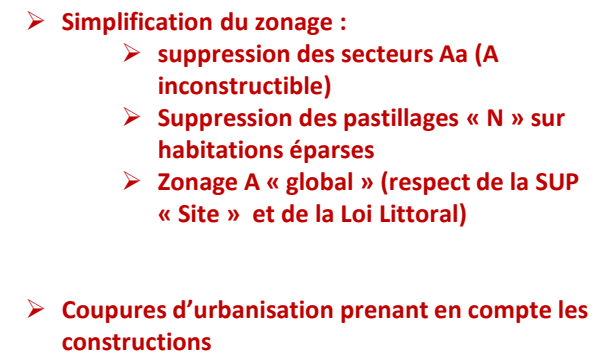
La Bétaudière / La Michelière

4.3- Contenir et encadrer l'urbanisation et l'accueil de nouveaux logements et activités dans les villages de la frange littorale ouest, « sensibles » du fait de leurs interfaces avec la dune et/ou les marais) et en lien avec les réservoirs de biodiversité (Trame Verte et Bleue)

- ✓ Permettre la construction de **quelques logements dans les enveloppes bâties et desservies**, en prenant en compte la structure du réseau viaire et les besoins en stationnements résidentiels
- ✓ **Stopper la densification et l'accueil de nouveaux logements en extensions « linéaires »**
- ✓ **Prendre en compte l'environnement** sur le site et ses alentours (risques littoraux, trame verte et bleue, milieux sensibles proches...) et le niveau d'équipement (desserte, réseaux, défense incendie, stationnement...)
- ✓ **Maîtriser la pression foncière et immobilière sur ces quartiers majoritairement occupés par du résidentiel secondaire**
- ✓ **Mieux intégrer l'application de la Loi littoral** et les possibilités d'urbanisation dans le respect notamment des principes de « continuité de l'urbanisation »



✓ **Maîtriser l'évolution des habitations existantes dispersées, des écarts bâtis non agricoles**



A5 – Intégrer dans le projet la prise en compte des risques et des nuisances

- ✓ **Maîtriser l'urbanisation sur la frange littorale**
- ✓ **Encadrer le développement de l'urbanisation sur les secteurs de ruissellements et de stockage des eaux pluviales**
- ✓ **Développer l'urbanisation en cohérence avec les capacités des réseaux**

A6 - Préserver-valoriser le bâti ancien, traditionnel, balnéaire

- ✓ **pour favoriser son réemploi, sa restauration et sa mise en valeur**



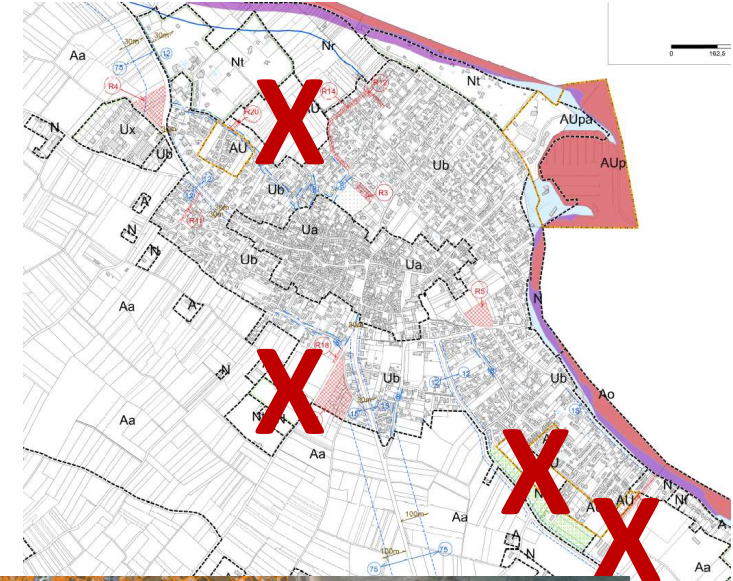
B - Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour la commune.

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 »

- ✓ **Redéfinir et réduire de manière significative «l'enveloppe» destinée à l'accueil de nouvelles constructions (dont habitations) du bourg et des villages**

L'urbanisation est priorisée dans le bourg et villages, sans extensions sur zones agricoles autour des villages, ni au nord-ouest et sud-est du bourg,

Suppression de plus de 12 ha de zonages U et AU « habitat »



- ✓ **Organiser et encadrer les opérations d'ensemble maîtrisées en surfaces et en capacité d'accueil, dans les «vides urbains», «espaces résiduels» stratégiques, friches, ...**
- ✓ **Permettre un développement maîtrisé en extension directe du bourg aggloméré**
- ✓ **Renforcer la mixité sociale et la production de logements diversifiés et accessibles, logements saisonniers, de logements spécialisés**

B2 - Assurer la qualité des déplacements, réduire les déplacements automobiles en priorisant le renforcement du bourg et en développant les circulations douces

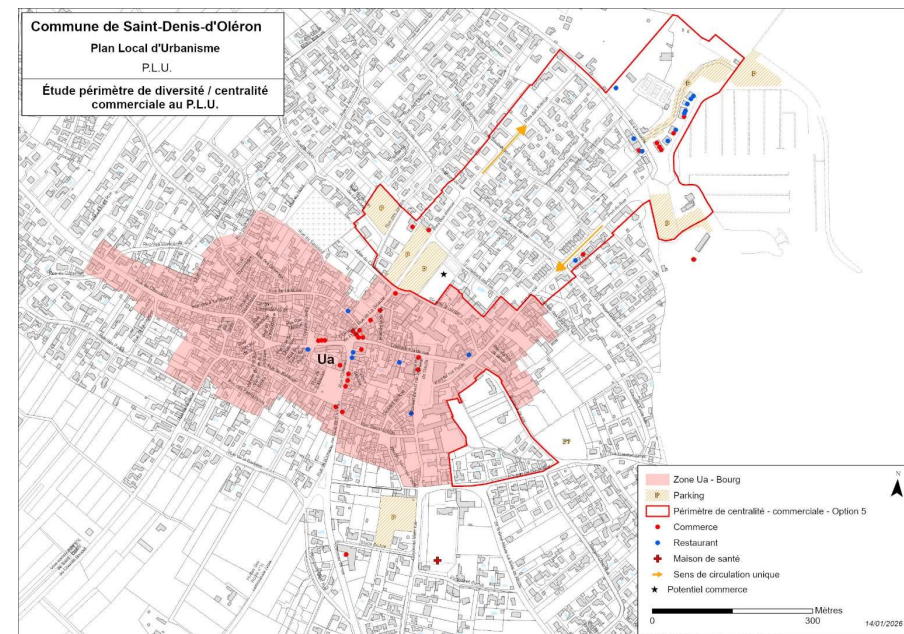
- ✓ Favoriser le développement résidentiel, de commerces et services sur le centre-bourg, pour réduire les déplacements « tout voiture » et en intégrant les circuits de transports en commun
- ✓ Maintenir ou retrouver des liaisons inter-quartiers

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

3.1 - Organiser et encadrer le renforcement et le développement des commerces, services et activités de proximité dans la centralité centre-bourg/Port

3.2-- Contenir, requalifier et améliorer le développement des activités, commerces et restaurants autour du phare de Chassiron, en adéquation avec le projet de valorisation du site

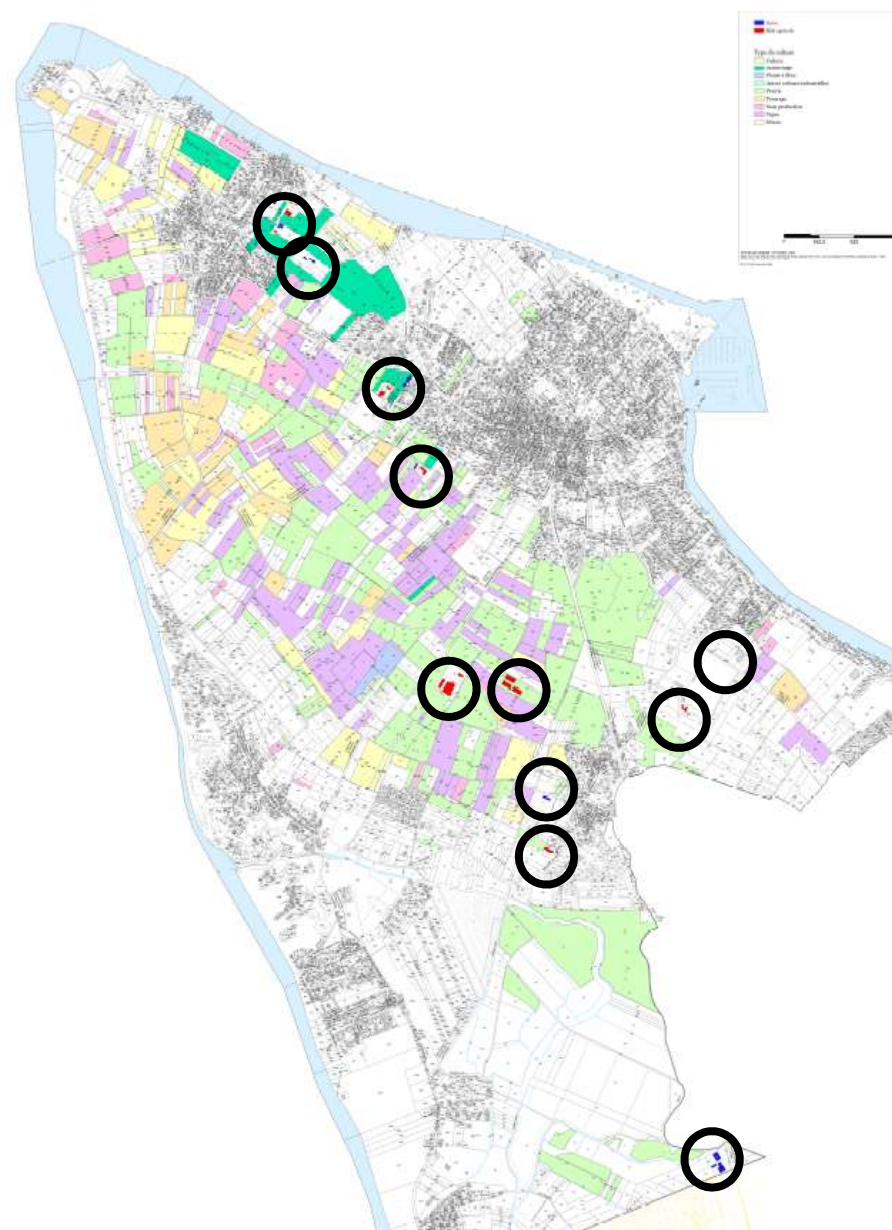
3.3- Prendre en compte les activités de loisirs et liées à la mer



Traduction au projet de PLU

B4 - Préserver et développer les activités agricoles

- ✓ Protéger et « reconnaître » le foncier agricole
- ✓ Protéger les installations agricoles existantes
- ✓ Permettre l'installation et le déploiement d'exploitations agricoles / Promouvoir l'installation des jeunes
- ✓ Prendre en compte les mutations, les projets, ...
- ✓ Maîtriser le développement urbain
- ✓ Maintenir des espaces tampons entre les exploitations et/ ou bâtiments agricoles et les habitations de tiers
- ✓ Accompagner les modes de gestion de zones de non traitement en interfaces agricoles (préservation des fonds de jardins, limitation des constructions-extensions en limites de terrains exploités...)



B5 - Soutenir un développement qualitatif et fonctionnel des activités économiques, services et loisirs

Activités artisanales et industrielles

Préserver les emplois des activités existantes et développer de nouvelles activités

- dans la zone d'activités des Seizins
- dans le bourg et dans les villages si les activités sont compatibles avec l'habitat

Activités de services et de santé

- ✓ permettre le renforcement des équipements, services et structures liées au social et à la santé sur la commune, en complément de la maison médicale

Activités d'hébergement touristique et de restauration

- ✓ Contenir les campings dans leur limites autorisées
- ✓ Maintenir des activités de campings et d'hébergement diversifié sur le centre bourg
- ✓ Accompagner et encadrer les activités d'hôtellerie et de restaurants

Activités de loisirs, culturelles et de découverte

notamment,

- ✓ Mettre en œuvre le projet de requalification de la Pointe et phare de Chassiron
- ✓ Poursuivre les aménagements de valorisation des équipements publics, des plages
- ✓ Garantir le maintien d'activités de loisirs « à l'année »

B6 – Intégrer les projets de développement et de requalification des équipements d'intérêt collectif, les aménagements de voiries, stationnement, parcours cyclables

Assurer la mise en œuvre des aménagements d'intérêt collectif (voirie, réseaux....) et de projets de restructuration, sécurisation d'équipements

Prioritairement,

- **Prévoir le déplacement des ateliers municipaux**
- **Permettre l'agrandissement et l'évolution de la caserne des pompiers**
- **Préserver les espaces de stationnement dans le cœur de bourg et dans les villages**
- **Intégrer des parcours « doux » dans les futures opérations résidentielles et favoriser les lien inter-quartiers**



Projet de déplacement du CTM

Dans le respect du principe de continuité de l'urbanisation du bourg

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

C – Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PLU révisé réduit de manière très significative les surfaces d'extension urbaine autour du bourg, et des villages (une douzaine d'hectares).

Il inscrit,

- . En frange sud-ouest du bourg, une extension urbaine dédiée au déplacement des ateliers municipaux,**
- . En frange sud-est du village de Chassiron : une petite extension résidentielle sur un secteur desservi et équipé, non exploité.**

Le PLU ne prévoit pas d'extensions de l'enveloppe urbaine pour des activités économiques.

La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers du projet de PLU 2021/2036 correspond :

- aux surfaces déjà aménagées depuis 2021
- aux surfaces aménageables et constructibles de grands terrains nus non artificialisés situés au sein de l'enveloppe urbaine
- au site réservé au déplacement du centre technique municipal route des Huttes (accès compris)
- aux petits espaces résidentiels en extension rue de la Barrière/ route des Huttes et sud-est Chassiron

Soit une surface cumulée de l'ordre de 6,5 hectares, dont :

1,7 ha déjà consommés 2021/2026

4,8 ha potentiels sur la période 2026/2036 (3,6 ha en densification et 1,2 ha en extension)

Objectifs chiffres de modération de la consommation de l'espace

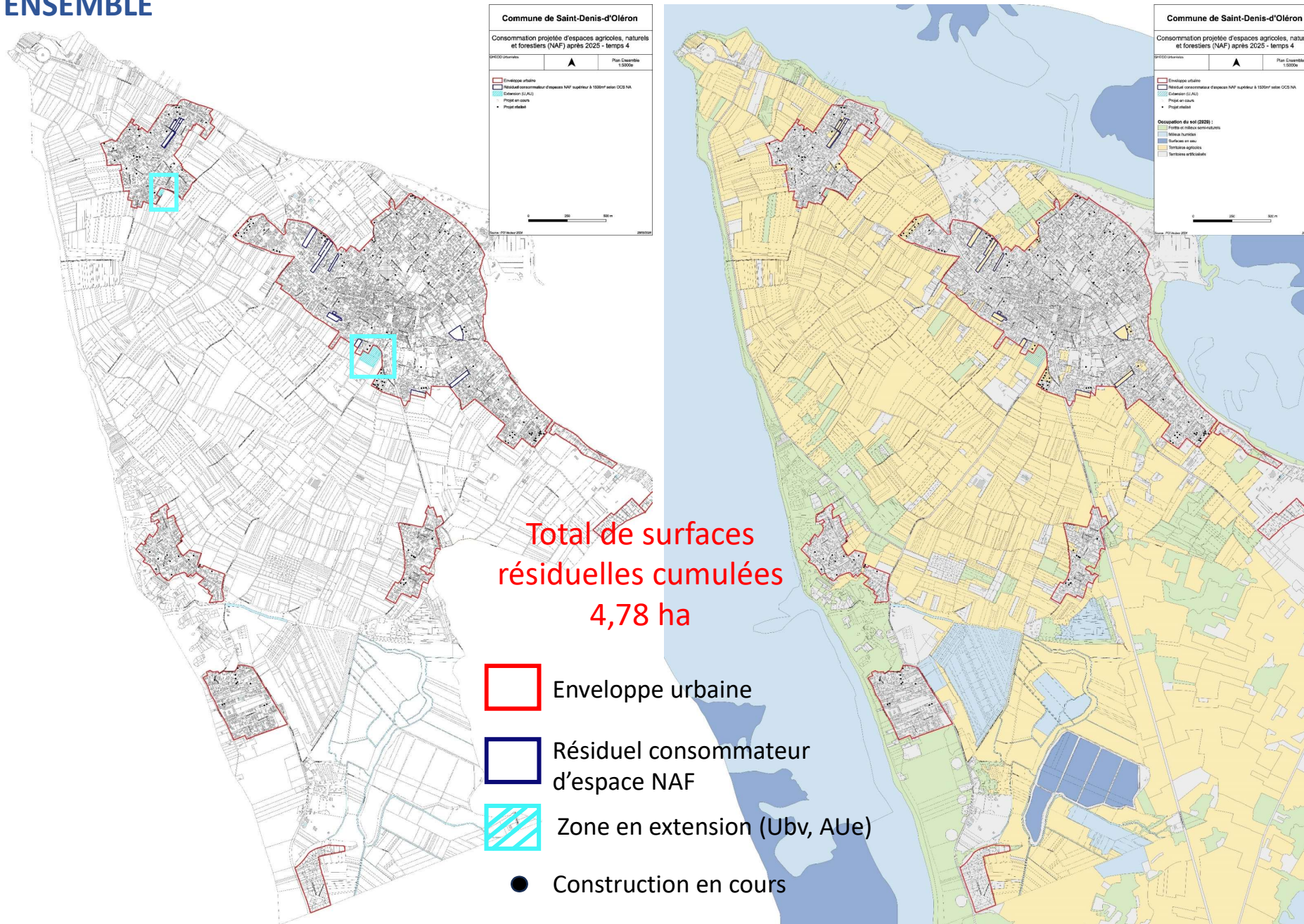
La commune se donne pour objectif de réduire de plus de 43 % la consommation d'espaces NAF

constatée sur la période 2011/2021 sur la période 2021/2036,

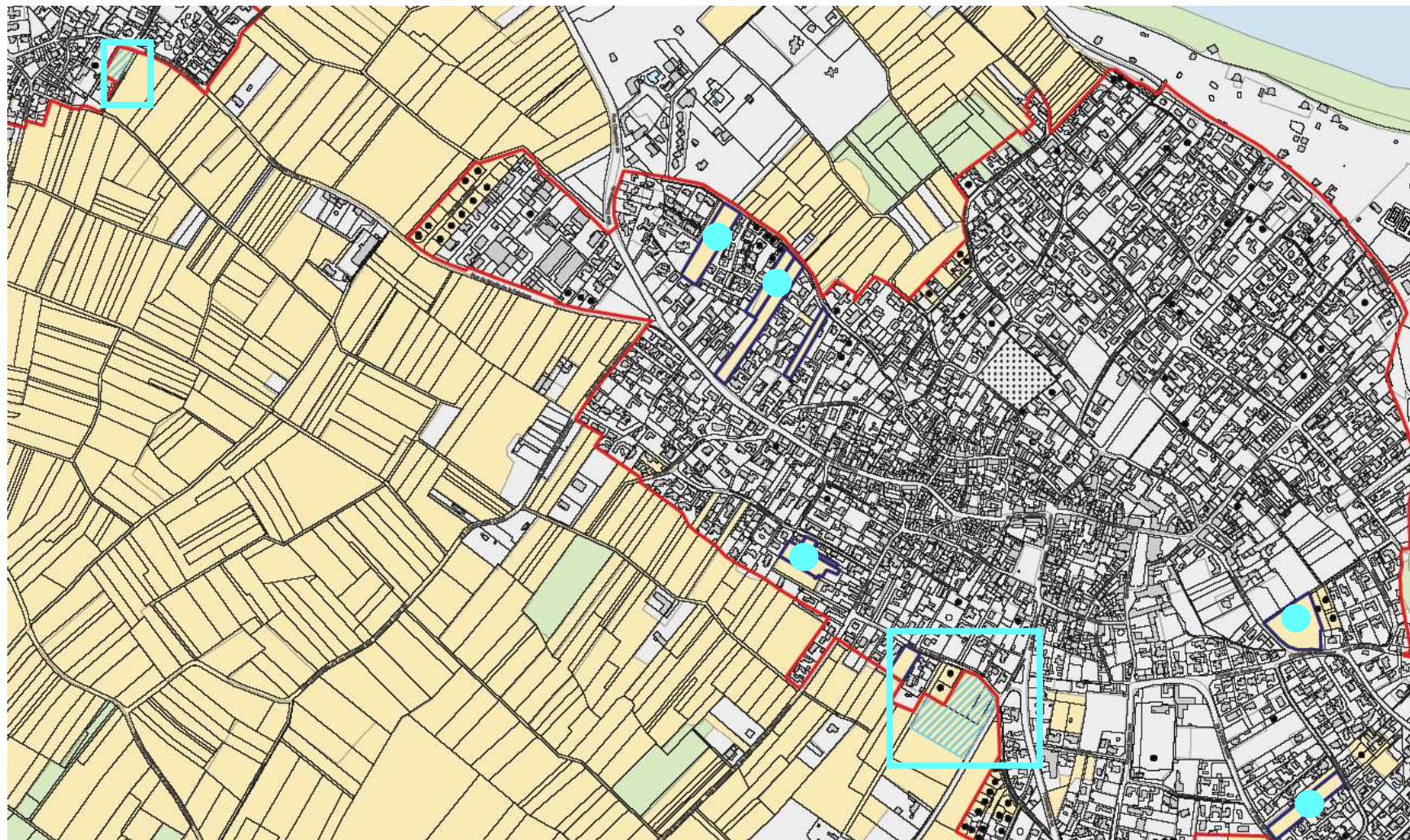
sans dépasser une enveloppe totale de l'ordre de 6 à 7 hectares

Le bilan de la consommation des espaces agricoles et naturels « Temps 4 » : projet PLU sur période 2026/2036

ENSEMBLE



BOURG



Enveloppe urbaine



Zone en extension (Ub, Ubv, AUe)



Résiduel consommateur
d'espace NAF



Construction en cours

Bilans des consommations d'espaces NAF

- Temps 1 « 10 ans avant loi Climat » (2011/2021) : **11,6 ha**
- Temps 2 « 10 ans avant l'arrêt du PLU » (2015/2025) : **9,3 ha**
- Temps 3 « consommation depuis la loi Climat » (2021/2025) : **1,71 ha**
(= ce qui a déjà été consommé sur la période 2021/2025)
- Temps 4 « ce qui va être consommé après l'arrêt du PLU : **4,78 ha**
(= ce que le projet PLU révisé va générer en consommation d'espaces)

On ne prend en compte que les résiduels (dans enveloppe urbaine) > 1500 m² (on exclut les « petits résiduels »)

La surface de 6,5 ha (cumul 2021/2025 et projection estimative 2026/2036) s'inscrit dans l'enveloppe de consommation SCOT cumulée des 4 communes « pôles de proximité » sur la période 2021/204, de 9 ha

La part « théorique » de chaque commune (4) est de 9 ha/4 soit 2,25 ha

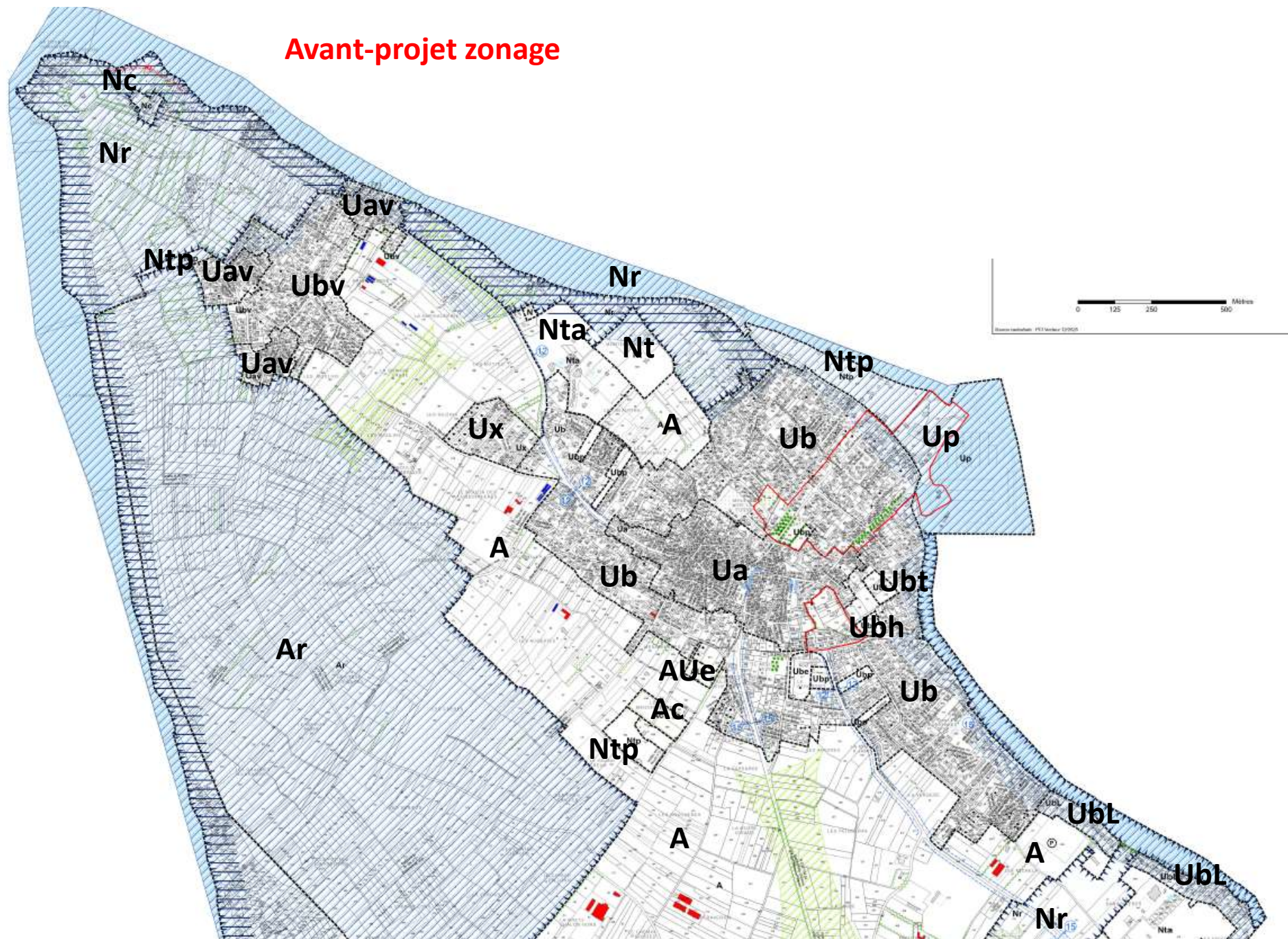
Sur St Denis la consommation potentielle théorique maximale est de 6,5 ha sur la seule période 2022/2036

CCIO	Surface maximale mobilisable (ha) prioritairement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine		
	2021-2031	2031-2043	TOTAL 2021-2043
Pôle principal	8 ha	5 ha	13 ha
Pôles d'appui	16 ha	13 ha	29 ha
Pôles de proximité	6 ha	3 ha	9 ha
TOTAL CCIO	30 ha	21 ha	51 ha

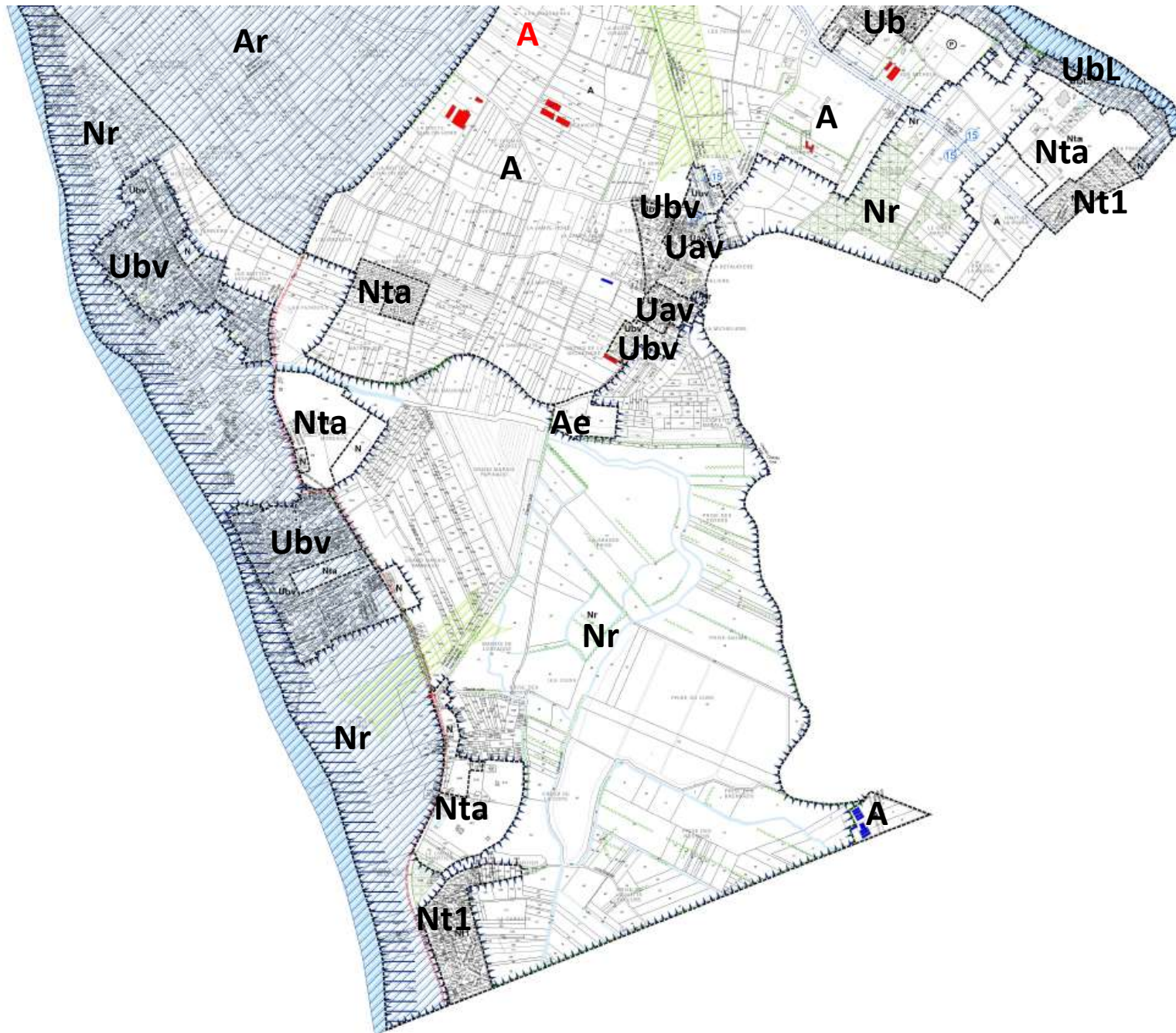


LE ZONAGE REGLEMENTAIRE

Avant-projet zonage



Avant-projet zonage



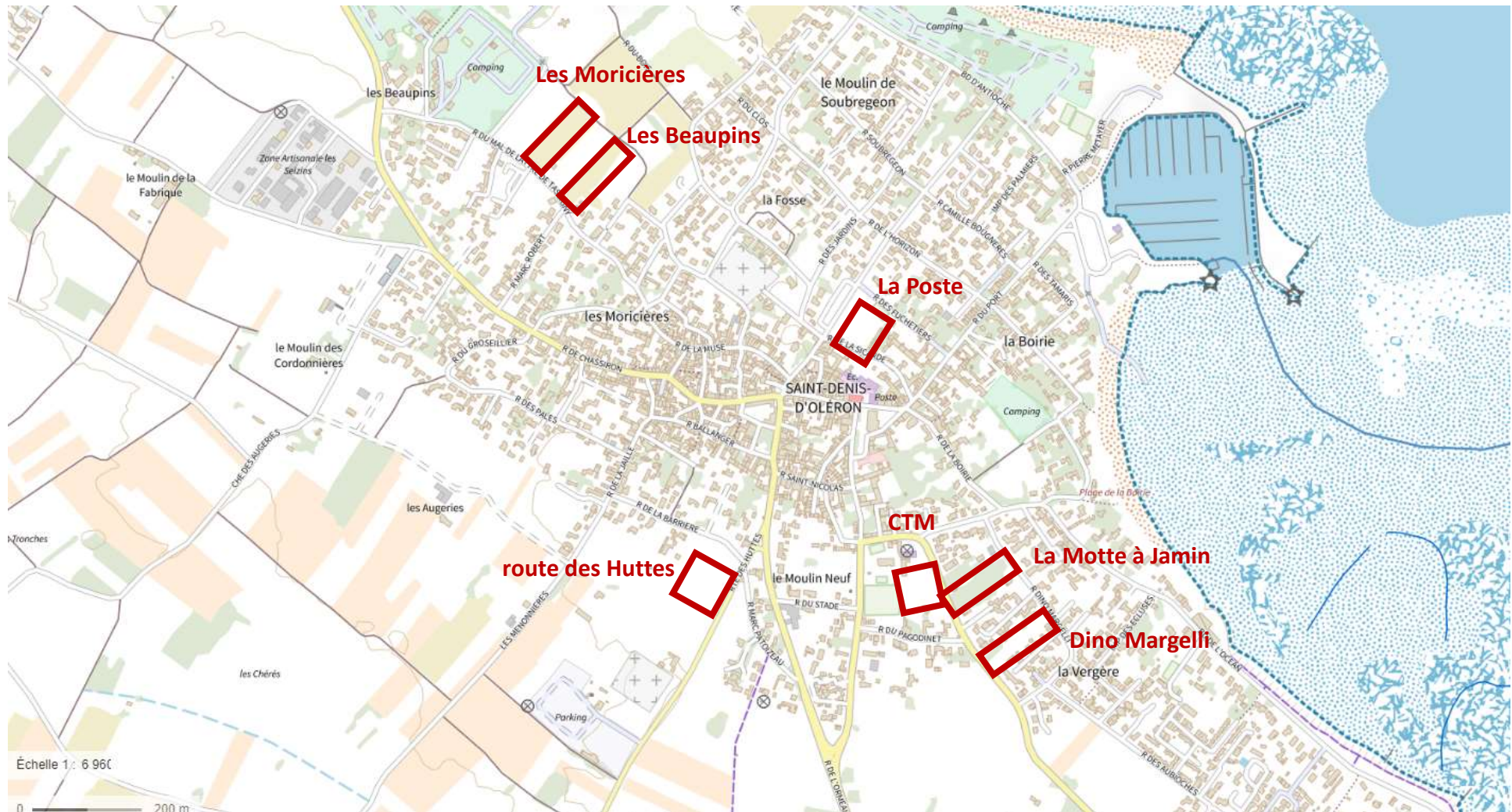


LES SECTEURS A ENJEUX AVEC « OAP » (orientations d'aménagement et de programmation)

SECTEURS STRATEGIQUES POUR LA MISE EN ŒUVRE D'OPERATIONS
RESIDENTIELLES MIXTES et POUR LE DEPLACEMENT DU CTM

LES SECTEURS A ENJEUX

LES SECTEURS A PROJETS



SECTEUR 1- La Motte à Jamin (AK16)

SECTEUR 2- Dino Margelli



LA MOTTE JAMIN OAP graphiques

- ▲
 - Périimètre de l'OAP
 - - - Principe de desserte
 - Principe d'accès
 - Liaison douce intégrée à la voie de desserte
 - Principe d'implantation du bâti (bande constructible) RdC/R+1
 - Parkings mutualisés plantés (2 à 4 « poches »)
 - Espace vert public planté
 - Bande verte en limite parcellaire / fonds de jardins (privatifs)
 - Haie à planter
 - ★ Secteur de gestion des eaux pluviales (point bas)
 - Fossé à conserver
- Nombre de logements :
environ 18 logements
14 logements minimum à 22 logements maximum

RUE DINO MARGELLI OAP graphiques

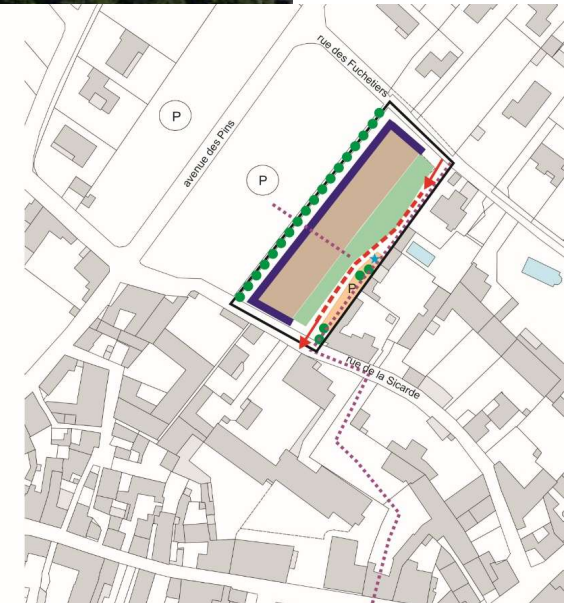
- ▲
- Périimètre de l'OAP
- - - Principe de desserte (sens unique, non défini)
- Principe d'accès (sens unique, non défini)
- Allée piétonne desservant les maisons
- Liaison douce intégrée à la voir de desserte et/ou propres
- Principe d'implantation du bâti (bande constructible) RdC/R+1
- Parking mutualisé planté
- Espace vert public planté
- Bande verte en limite parcellaire / fonds de jardins (privatifs)
- Haie à planter
- ★ Secteur de gestion des eaux pluviales (point bas)
- Fossé à conserver

Nombre de logements :
environ 12 logements
(10 logements minimum à 14 logements maximum)

Foncier La Poste



**RUE DE LA SICARDE -
RUE DES FUCHETIERS**
OAP graphiques



- ▲
- Périmètre de l'OAP
- Principe de desserte (sens unique, non défini)
- ← Principe d'accès (sens unique, non défini)
- Liaison douce intégrée à la voie de desserte et/ou propre lien vers le cœur de bourg, rue de la Libération
- Principe d'implantation du bâti R+1 à R+2
- Front bâti structuré sur le parking : habitat, commerces, services, activités
- P ● Parkings mutualisés plantés
- Jardins privés en cœur d'îlot
- Alignement d'arbres à valoriser, à requalifier (parking)
- ★ Secteur de gestion des eaux pluviales (point bas)

Nombre de logements :
environ 20 logements
14 logements minimum à 26 logements maximum

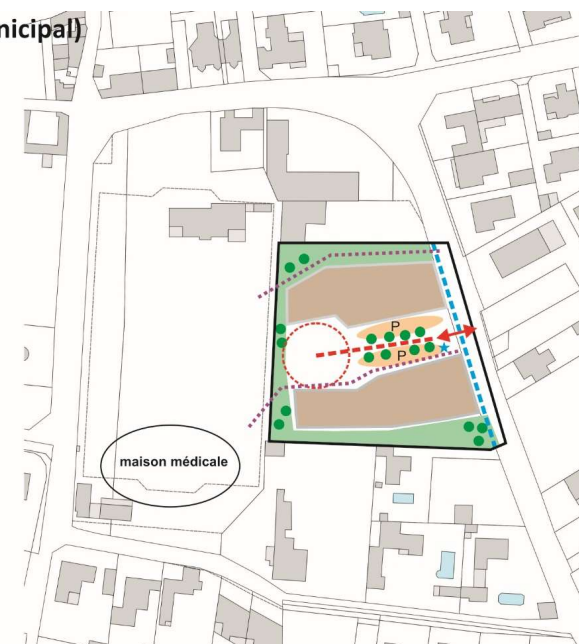
Potentiel pour logements sociaux/abordables

Mutation CTM (ateliers municipaux)



Mutation du CTM (centre technique municipal)
OAP graphiques

- ▲
 - Périmètre de l'OAP
 - Principe de desserte
 - Principe d'accès
 - Placette de retournement
 - Liaison douce vers équipements et maison médicale
 - Principe d'implantation du bâti RdC/R+1 intégrant stationnements
 - Parkings mutualisés plantés
 - Bande verte en limite parcellaire / fonds de jardins - espaces verts plantés
 - Secteur de gestion des eaux pluviales (point bas)
 - Fossé à conserver
- Nombre de logements :
environ 20 logements



Les Moricières



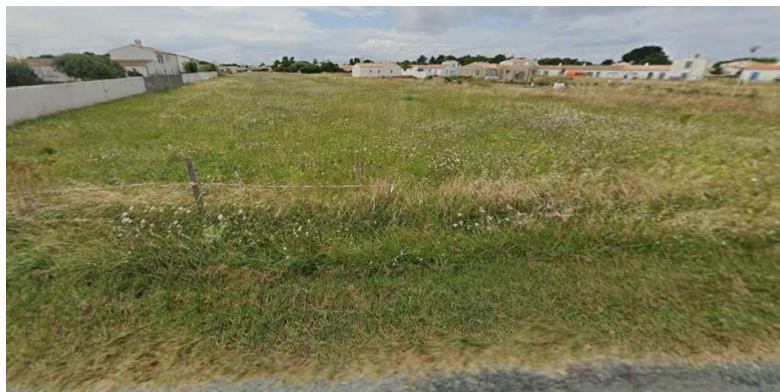
LES MORCIERES
OAP graphiques

- ▲
- Périmètre de l'OAP
- Principe de desserte
- Principe d'accès
- Place de retournement
- Liaison douce
- Principe d'implantation du bâti (bande constructible) RdC/R+1
- Parkings mutualisés plantés (2 à 3 « poches »)
- Espace vert public planté
- Bande verte en limite parcellaire / fonds de jardins (privatifs)

Nombre de logements :
environ 10 logements
8 logements minimum à 12 logements maximum



Les Beaupins



LES BEAUPINS OAP graphiques

- ▲
- ▬ Périimètre de l'OAP
- - - Principe de desserte
- ↔ Principe d'accès
- Liaison douce intégrée à la voie de desserte et/ou propre
- Principe d'implantation du bâti en bande RdC/R+1
- P Parkings mutualisés plantés (2 à 4 « poches »)
- Espace vert public planté
- Bande verte en limite parcellaire / fonds de jardins (privatifs)
- Haie à planter

Nombre de logements :
environ 15 logements
12 logements minimum à 18 logements maximum



Route des Huttes

ACCUEIL DU CTM



**RUE DES HUTTES -
Déplacement du CTM
OAP graphiques**

- ▲
- Périmètre de l'OAP
- - - Principe de desserte
- ↔ Principe d'accès principal
- ⋯ Principe d'accès secondaire (véhicules légers)
- ⋯ Liaison douce vélo à conserver
- Bande tampon paysagée, clôture végétale « écran » pour masquer les installations et dépôts des ateliers municipaux (interface agricole, limites avec habitations existantes et futures, rue des Huttes)
- ⋯ Plantations à conserver le long de la rue des Huttes
- ⋯ Fossé / noue à créer



LES PROCHAINES ETAPES :

- Construction du règlement écrit et graphique et compléments des OAP
- **ARRET du PLU et bilan de la concertation : automne 2026 (CM)**
- **Consultation des services et administrations (3 mois)**
- **Enquête publique début 2027**

Vos questions, vos propositions ?

Nous vous écoutons !

Nous vous apportons explications et réponses

