AR Prefecture

017-211701404-20251215-2025_12_15_07-DE
Reçu le 18/12/2025

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

COMMUNE DE DOLUS-D'OLERON

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE n° 2 du PLU

Rapport de présentation

Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)	Prescrit	Projet arrêté	Approuvé
Elaboration	07.09.2015	08.04.2019	13.01.2020
Modification n°1	30.06.2021		07.02.2022
Modification n°2	27.06.2022		03.04.2023
Mise en compatibilité	06.09.2021		16.12.2024
Modification simplifiée n°1	03.08.2023		16.12.2024
Modification simplifiée n°2	07.04.2025		15 DEC. 2025

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal

En date de ce jour :

Le Maire,

MAIRIE DE DOLUS-D'OLERON (17550-Chte Maritime) FRANCE

15 DEC. 2025

Thibault BRECHKOFF

AR Prefecture
017-211701404-20251215-2025_12_15_07-DE
Reçu le 18/12/2025

SOMMAIRE

1. Cadre global de la procédure 3

1.1 Contexte communal 3

1.2 Contexte du document d'urbanisme 3

1.3 Cadre réglementaire de la procédure de modification simplifiée 4

1.4 Cadre réglementaire de l'évaluation environnementale 4

1.5 Objet de la modification simplifiée 5

1.5.1 L'instauration de la servitude de résidence principale 5

1.5.2 Ajustement des dispositions relatives aux clôtures 7

1.6 Mise en œuvre de la modification simplifiée 8

1.7 Avis des personnes publiques associées 8

1.8 Mise à disposition du public 8

1.9 Adoption du projet modifié 9

2. Modifications apportées au PLU 9

2.1 L'instauration de la servitude de résidence principale 9

2.2 Ajustement des dispositions relatives aux clôtures 11

AR Prefecture
017-211701404-20251215-2025_12_15_07-DE
Reçu le 18/12/2025

1. Cadre global de la procédure

1.1 Contexte communal

La commune de Dolus-d'Oléron est localisée au centre de l'île d'Oléron.

La commune compte 3155 habitants en 2021, répartis sur une superficie globale de 2902 hectares.

LA GEOGRAPHIE

Superficie : 29.02 km ²

Altitude maximum : 20 m

LA SITUATION ADMINISTRATIVE

Région Nouvelle Aquitaine

Département de la Charente-Maritime

Communauté de Communes de l'Ile d'Oléron

LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

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

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

LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

Commune concernée par la Loi Littoral, présentant des risques importants d'inondations

Commune majoritairement rurale

1.2 Contexte du document d'urbanisme

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

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

La municipalité engage ici la deuxième procédure de modification simplifiée depuis l'approbation de son Plan Local d'Urbanisme, le 13 janvier 2020.

La commune s'inscrit dans l'ensemble intercommunal plus large formé par le pôle Marennes Oléron, qui a établi un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) 2, approuvé le 5 juillet 2024.

Elle est concernée par le Programme Local de l'Habitat 2 de la communauté de communes de l'Ile d'Oléron, dont le programme d'actions couvre la période 2020-2026.

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

AR Prefecture
017-211701404-20251215-2025_12_15_07-DE
Reçu le 18/12/2025

La commune est concernée par l'application de la Loi Littoral.

1.3 Cadre réglementaire de la procédure de modification simplifiée

Les deux sujets relatifs à cette procédure de modification simplifiée concernent respectivement l'application de la servitude de résidence principale prévue par la loi Le Meur n°2024-1039 du 19 novembre 2024, qui permet de délimiter des secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logement seront soumises à une obligation d'usage au titre de leur résidence principale, ainsi que l'ajustement de la règle relative à l'installation d'un certain type de clôtures.

Considérant que ces modifications n'engendrent pas des modifications de nature à :

- Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives ;
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

En vertu de l'article L.153-45, les modifications projetées n'ont également pas pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

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

1.4 Cadre réglementaire de l'évaluation environnementale

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

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

AR Prefecture
017-211701404-20251215-2025_12_15_07-DE
Reçu le 18/12/2025

La commune de Dolus-d'Oléron ayant considéré que la modification simplifiée du PLU n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, un dossier comprenant les éléments listés à l'article R. 104-34 du code de l'urbanisme a été transmis à l'autorité environnementale. Celle-ci a rendu un avis le 30/07/2025 concluant à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale.

Extrait de la décision de la MRAE (n°MRAe 2025ACNA130) :

« Considérant les informations fournies par la collectivité ; rend un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Dolus-d'Oléron (17). »

1.5 Objet de la modification simplifiée

La présente modification simplifiée porte sur deux éléments :

- L'instauration de la servitude de résidence principale, instituée par la loi Le Meur n°2024-1039 du 19 novembre 2024

- L'autorisation d'un type de clôture actuellement interdit : les grillages en panneaux rigides, avec ou sans lamelles d'occultation

1.5.1 L'instauration de la servitude de résidence principale

Cette procédure a pour objectif premier de faire appliquer la servitude de résidence principale, créée par la Loi Le Meur n°2024-1039 du 19 novembre 2024, au sein des zones Urbaines (U) et À Urbaniser (AU). Cette volonté de faciliter le logement permanent s'inscrit dans un contexte plus large, à l'échelle de l'île, où le sujet de la crise du logement a pris une place prépondérante depuis quelques années.

En effet depuis plusieurs années, l'île d'Oléron fait face à un manque criant de locations à l'année, les habitants peinant à trouver un logement pérenne sur le territoire insulaire. En 2021, lorsque le nombre de résidences secondaires à l'échelle du département de la Charente-Maritime était d'environ 22%, ce même nombre atteignait plus de 61% sur l'île d'Oléron. L'ampleur du problème est telle que nombreux sont les Oléronais ne possédant toujours pas de domicile stable, même après plusieurs années passées sur l'île. D'autres, faute de trouver un logement répondant à leur typologie familiale et leur budget, décident de quitter le territoire pour s'installer sur le continent.

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

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

- Du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du pôle Marennes Oléron.

AR Prefecture
017-211701404-20251215-2025_12_15_07-DE
Reçu le 18/12/2025

Ses dispositions prévoient notamment qu'en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme ou de cette opération doit être affecté à certaines catégories de logements.

- Du Plan Local de l'Habitat (PLH).
  Grâce à une enveloppe financière de 10 millions d'euros, la communauté de communes a pu démarrer l'acquisition de plusieurs fonciers sur le territoire, en vue d'y réaliser par la suite des programmes de logements sur ces fonciers désormais publics. Au moyen de ces réserves foncières, 500 nouveaux logements en résidence principale, en locatif ou en accession, sont ainsi prévus d'ici 2026/2028.

La loi Le Meur n°2024-1039 du 19 novembre 2024 vient ainsi tenter de répondre à la crise du logement en trouvant un équilibre entre activités touristiques saisonnières et vie des territoires le reste de l'année. Ladite loi comporte diverses dispositions permettant aux collectivités d'encadrer, de contrôler ou sanctionner la location de biens à usage d'habitation en meublés de tourisme.

Ladite loi a notamment créé, en son article 5, une servitude d'urbanisme permettant aux auteurs du PLU, sous certaines conditions, de délimiter des secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logement seront soumises à une obligation d'usage au titre de leur résidence principale.

Il s'agit en particulier de favoriser les logements permanents en exigeant que les logements concernés soient à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, c'est-à-dire qu'ils doivent être utilisés ou loués en tant que résidence principale au moins huit mois par an.

Le régime relatif à cette servitude apparait principalement aux articles L151-14-1, L153-31 (III), et L481-4 du Code de l'urbanisme.

La servitude peut être instaurée dans les communes dans lesquelles :

- Soit la taxe annuelle sur les logements vacants est applicable (taxe mentionnée à l'article 232 du code général des impôts) ;

- Soit les résidences secondaires représentent plus de 20% du nombre total d'immeubles d'habitation.

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

En 2021, la commune de Dolus-d'Oléron recensait 3074 résidences secondaires sur un parc total estimé à 4845 logements, soit environ 63%, cette tendance va croissant.

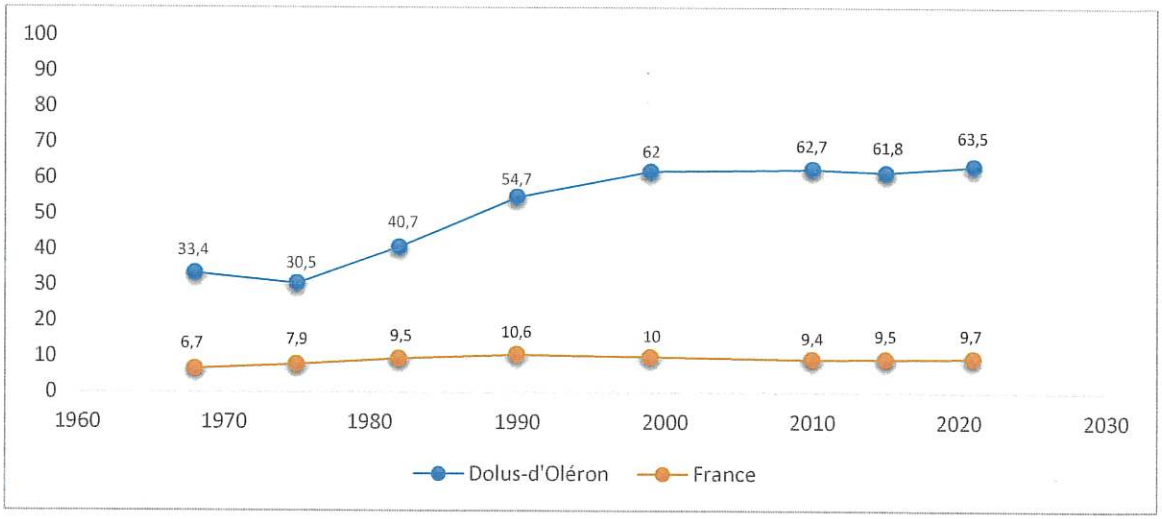
AR Prefecture
017-211701404-20251215-2025_12_15_07-DE
Reçu le 18/12/2025

Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

Catégorie de logement	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015	2021
Ensemble	**1 024**	**1 184**	**1 739**	**2 489**	**3 472**	**4 268**	**4 596**	**4 845**
Résidences principales	615	735	857	990	1 220	1 524	1 598	1 650
Résidences secondaires et logements occasionnels	342	361	708	1 361	2 154	2 674	2 839	3 074
Logements vacants	67	88	174	138	98	70	159	120

Source : INSEE

Comparaison de l'évolution du nombre de résidences secondaires depuis 1968



Source : Observatoire des territoires

Les conditions posées par la loi sont réunies. Par ailleurs, les textes disposent, s'agissant du périmètre de la servitude, et des logements concernés, que celle-ci ne peut être instaurée que dans les zones Urbaines (U) et À Urbaniser (AU), ce qui est le choix de la commune.

Par ailleurs, elle ne concerne pas le parc de logements existants, ce qui limitera nécessairement l'étendue des effets de la servitude.

1.5.2 Ajustement des dispositions relatives aux clôtures

Par délibération du conseil municipal en date du 24 février 2019, la commune de Dolus-d'Oléron a instauré un régime de déclaration préalable à la réalisation d'une clôture.

Les restrictions imposées par le PLU concernent principalement les matériaux utilisés ainsi que l'intégration des clôtures dans leur environnement.

La présente modification s'inscrit dans une volonté de répondre aux sollicitations des pétitionnaires de la commune. En effet, l'installation du type de clôture « panneaux grillagés rigides », rapide à poser et peu onéreuse, fait l'objet d'une forte demande.

AR Prefecture
017-211701404-20251215-2025_12_15_07-DE
Reçu le 18/12/2025

Etant estimé que ce type d'installation n'entravant ni le paysage ni les qualités patrimoniales de la commune, celle-ci souhaite y répondre favorablement. Toutefois, le règlement actuel du PLU interdit l'installation de telles clôtures.

Il est donc nécessaire de modifier ce règlement en supprimant la mention de « grillage en panneaux rigides, avec ou sans lames d'occultation » afin d'autoriser la pose.

1.6 Mise en œuvre de la modification simplifiée

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

Le Maire a décidé d'engager cette procédure sous forme d'une délibération, approuvée en conseil municipal du 07/04/2025.

1.7 Avis des personnes publiques associées

Conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 ont été saisies par courrier ou courrier électronique datés du 02/07/2025, afin de donner leur avis sur le projet de modification simplifiée du PLU.

1.8 Mise à disposition du public

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

Le conseil municipal a défini par délibération du 22/09/2025 les modalités de mise à disposition du dossier au public. Ces modalités ont été portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant la date de mise à disposition.

La notice explicative et les éléments du PLU ont été mis à disposition du public du 08/10/2025 au 08/11/2025 afin qu'il soit informé des modifications envisagées et puisse faire part de ses observations.

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

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

AR Prefecture
017-211701404-20251215-2025_12_15_07-DE
Reçu le 18/12/2025

1.9 Adoption du projet modifié

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

2. Modifications apportées au PLU

La présente modification simplifiée porte sur deux éléments :

- L'instauration de la servitude de résidence principale
- L'ajustement des dispositions relatives aux clôtures

Pour ces deux sujets, seul le règlement écrit du PLU nécessite d'être modifié. Afin d'illustrer le périmètre de la servitude, un plan graphique sera joint en annexe du PLU.

Illustration de l'écriture du règlement modifié :

Texte noir : texte inchangé
Texte bleu : texte ajouté dans le cadre de la modification simplifiée n°2
~~Texte rouge~~ : texte supprimée dans le cadre de la modification simplifiée n°2

2.1 L'instauration de la servitude de résidence principale

Avant modification :

Zone	Écriture dans le règlement
Zone Ua	Ua I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
Zone Ub	Ub I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
Zone Uc	Uc I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
Zone AU	AU I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

AR Prefecture
017-211701404-20251215-2025_12_15_07-DE
Reçu le 18/12/2025

Après modification :

Zone	Écriture dans le règlement
Zone Ua	Ua I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités Conformément à l'article L 151-14-1 du code de l'urbanisme, toute construction nouvelle de logement devra être à usage exclusif de résidence principale.
Zone Ub	Ub I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités Conformément à l'article L 151-14-1 du code de l'urbanisme, toute construction nouvelle de logement devra être à usage exclusif de résidence principale.
Zone Uc	Uc I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités Conformément à l'article L 151-14-1 du code de l'urbanisme, toute construction nouvelle de logement devra être à usage exclusif de résidence principale.
Zone AU	AU I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités Conformément à l'article L 151-14-1 du code de l'urbanisme, toute construction nouvelle de logement devra être à usage exclusif de résidence principale.

AR Prefecture
017-211701404-20251215-2025_12_15_07-DE
Reçu le 18/12/2025

2.2 Ajustement des dispositions relatives aux clôtures

Avant modification :

Zone	Écriture dans le règlement
Zone Ua	Tout élément standardisé ou préfabriqué faisant office de clôture ou de brise-vues (panneaux préfabriqués en béton ou en bois, panneaux grillagés rigides, panneaux bois, plastique, bâche, canisse, etc) est interdit.
Zone Ub	Tout élément standardisé ou préfabriqué faisant office de clôture ou de brise-vues (panneaux préfabriqués en béton ou en bois, panneaux grillagés rigides, panneaux bois, plastique, bâche, canisse, etc) est interdit.
Zone Uc	- Sur l'espace public : Les clôtures neuves à l'alignement doivent être réalisées en respectant le caractère des édifices existants et clôtures adjacentes. Elles doivent être constituées de grillages doublés de haies sur toute hauteur. - En limite séparative : Les clôtures doivent être réalisées de grillages doublés de haies sur toute hauteur, éventuellement avec remplissage avec des lames de bois.
Zone Ue	Il n'est pas fixé de règle.
Zone UL	Les clôtures devront être réalisées en harmonie avec les clôtures existantes ; seront privilégiées les clôtures végétales (éventuellement doublées d'un grillage).
Zone Ux	Pas de mention
Zone AU	Tout élément standardisé ou préfabriqué faisant office de clôture ou de brise-vues (panneaux préfabriqués en béton ou en bois, panneaux grillagés rigides, panneaux bois, plastique, bâche, canisse, etc) est interdit. Les clôtures végétales sont imposées : - en limites nord-est du secteur AU2 - en limite sud et sud-ouest du secteur AU4 - en limite est du secteur AU6
Zone 1AU	Pas de mention
Zone A	Pas de mention
Zone N	Pas de mention

AR Prefecture
017-211701404-20251215-2025_12_15_07-DE
Reçu le 18/12/2025

Après modification :

Zone	Écriture dans le règlement
Zone Ua	Tout élément standardisé ou préfabriqué faisant office de clôture ou de brise-vues (panneaux préfabriqués en béton ou en bois, ~~panneaux grillagés rigides~~, panneaux bois, plastique, bâche, canisse, etc) est interdit.
Zone Ub	Tout élément standardisé ou préfabriqué faisant office de clôture ou de brise-vues (panneaux préfabriqués en béton ou en bois, ~~panneaux grillagés rigides~~, panneaux bois, plastique, bâche, canisse, etc) est interdit.
Zone Uc	- Sur l'espace public : Les clôtures neuves à l'alignement doivent être réalisées en respectant le caractère des édifices existants et clôtures adjacentes. Elles doivent être constituées de grillages doublés de haies sur toute hauteur. - En limite séparative : Les clôtures doivent être réalisées de grillages doublés de haies sur toute hauteur, éventuellement avec remplissage avec des lames de bois.
Zone Ue	Il n'est pas fixé de règle.
Zone UL	Les clôtures devront être réalisées en harmonie avec les clôtures existantes ; seront privilégiées les clôtures végétales (éventuellement doublées d'un grillage).
Zone Ux	Pas de mention
Zone AU	Tout élément standardisé ou préfabriqué faisant office de clôture ou de brise-vues (panneaux préfabriqués en béton ou en bois, ~~panneaux grillagés rigides~~, panneaux bois, plastique, bâche, canisse, etc) est interdit. Les clôtures végétales sont imposées : - en limites nord-est du secteur AU2 - en limite sud et sud-ouest du secteur AU4 - en limite est du secteur AU6
Zone 1AU	Pas de mention
Zone A	Pas de mention
Zone N	Pas de mention