



DELIBERATION du CONSEIL MUNICIPAL du 8 avril 2025

Le huit avril deux mille vingt-cinq à dix-huit heure quarante-cinq, le Conseil Municipal de la commune de Le Château d'Oléron s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de M. PARENT Michel, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 25/03/2024.

Présents : M. PARENT Michel, Mme JOUTEUX Françoise, M. FERREIRA François, Mme HUMBERT Micheline, M. BÉNITO-GARCIA Richard, Mme FEAUCHÉ Catherine, Mme PARENT Vanessa, M. CHARTIER Robert, M. SORLUT Jean-Paul, Mme BRECHET Christiane, Mme VILMOT Christiane, Mme CHANSARD Valérie, Mme LE DOEUFF Anne-Marie, M. NADEAU Jean-Luc, Mme HACCOURT Isabelle, M. GAUTIER David, Mme AVRIL Anne, M. LOT Rémi

Absents avec pouvoir : M. ROUMEGOUS Jim a donné pouvoir à Mme BRECHET Christiane, M. DA SILVA Jean-Yves a donné pouvoir à M. FERREIRA François, M. PAIN Cyril a donné pouvoir à Mme PARENT Vanessa, Mme MONTUS-PESENTI Marie-Josée a donné pouvoir à M. CHARLES Loïc

Absents excusés : M. CHARLES Loïc, M. BESCOND-ROUAT Pierre-Louis

Absents : Mme BONNAUDET Martine, M. MICHEAU Philippe, Mme MORANDEAU Patricia

Mme AVRIL Anne a été élue secrétaire de séance.

En exercice : 27 Présents : 18 Votants : 21

2025-3-8 - Instauration de la servitude de résidence principale - lancement de la procédure de modification simplifiée du PLU

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L.153-45,
Vu l'article L.2121-29 du code général des collectivités territoriales,
Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 25 février 2020,

Monsieur le Maire rappelle que la loi Le Meur n°2024-1039 du 19 novembre 2024 a créé, en son article 5, la possibilité d'instituer une servitude de résidence principale dans le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune.

Il devient désormais possible, sous certaines conditions, de délimiter des secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logement seront soumises à une obligation d'usage de 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 la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, tendant à améliorer les rapports locatifs (article 2), c'est-à-dire qu'ils doivent être utilisés ou loués en tant que résidence principale.

Considérant que la commune a été inscrite par le décret n°2023-822 du 25 août 2023 sur la liste des villes où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant.

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

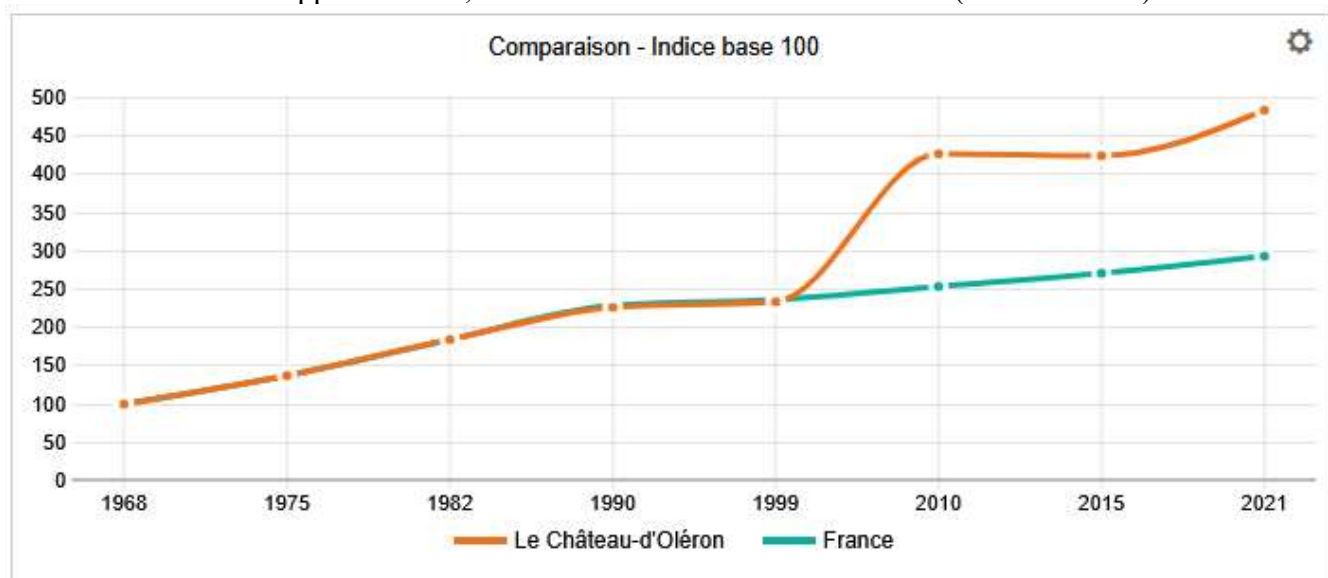
Considérant qu'il ressort de ces articles que « la délimitation mentionnée au premier alinéa du présent article est possible [...] lorsque les résidences secondaires représentent plus de 20 % du nombre total d'immeubles à usage d'habitation.

Considérant qu'en 2021, la commune recensait 1412 résidences secondaires sur un parc total estimé à 3800 logements, soit plus d'un tiers, et que cette tendance va croissant.

Catégorie de logement	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015	2021
Ensemble	1 447	1 728	1 930	2 296	2 512	3 316	3 574	3 802
Résidences principales	1 101	1 207	1 344	1 480	1 574	1 899	2 036	2 187
Résidences secondaires et logements occasionnels	292	398	535	661	683	1 243	1 235	1 412
Logements vacants	54	123	51	155	255	174	303	203

Source INSEE

A titre d'illustration supplémentaire, le nombre de résidences secondaires (données 2021) :



Source Observatoire des territoires

Dès lors, 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 et à urbaniser.

Par ailleurs, elle ne concerne pas le parc de logement existants, ce qui limitera nécessairement l'étendue des effets de la servitude. Par conséquent, il est proposé aux élus de l'élargir à tout le territoire communal, pour les zones U et AU, afin de ne pas en restreindre davantage la portée.

Par ces motifs et suivant ces propositions, Monsieur le Maire propose de prescrire une modification simplifiée du PLU, selon la procédure qui sera mise en œuvre avec le soutien de la personne ressource de la CDCIO dévolue à cette tâche.

L'article L151-14-1 du Code de l'urbanisme instaure l'obligation de mentionner la servitude

AR Prefecture

017-211700935-20250408-2025_3_8-DE
Reçu le 17/04/2025

dans toute promesse de vente, tout contrat de vente ou de location, à peine de nullité. Les propriétaires et locataires successifs sont donc informés de l'obligation de respecter la servitude.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés, le conseil municipal :

- APPROUVE la décision du maire d'engager une modification simplifiée du plan local d'urbanisme (PLU) pour instaurer la servitude de résidence principale sur toutes les zones U et AU du territoire communal ;
- DEMANDE, conformément à l'article L.132-5 du code de l'urbanisme, que les services de la direction départementale des territoires soient mis gratuitement à la disposition de la commune pour assister la commune dans la conduite de la modification simplifiée ;
- DONNE pouvoir à Monsieur le Maire pour réaliser toute démarche et signer toute pièce destinée à la mise en œuvre de la présente délibération.

Fait le 17 avril 2025

Pour extrait conforme

La secrétaire de séance
Anne Avril



<u>Acte rendu exécutoire</u> Après télétransmission en S/Prefecture Le Et publication pendant 2 mois à compter de ce jour aux lieux habituels d'affichage ou notification Le 17 AVR. 2025 Le Maire, Michel BARTHELEMY
--

