

COMMUNE de SAINT-TROJAN-LES-BAINS

PROCES - VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU MARDI 15 AVRIL 2025

L'an deux mil vingt-cinq, le 15 avril à 20h30, le conseil municipal de la commune, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie, sous la présidence de Madame Marie-Josée VILLAUTREIX, maire.

Date de convocation du conseil municipal : le 10 avril 2025.

Secrétaire de séance : M. DALMON Baptiste

PRÉSENTS : Mme VILLAUTREIX Marie-Josée, M. LANNELUC Fabrice, M. PRIVAT Adrien, Mme BELINE Patricia, Mme LARBAT Séverine, M. DALMON Baptiste, M. JAUBERT François, Mme ROLLAND Dominique, M. HAFID ALAOUI Morad, Mme DUROX Isabelle (arrivée 20h26)

ABSENTS EXCUSES :

Mme HERBIET Catherine a donné pouvoir à Mme VILLAUTREIX Marie-Josée
M. GAILLOT Bruno a donné pouvoir à Mme Séverine LARBAT
Mme LEJEUNE Catherine
Mme PALLAS Rolande

ORDRE DU JOUR

Désignation du/de la secrétaire de séance
Approbation du Procès-Verbal de la séance du 25 mars 2025

1. Arrêt de projet révision du PLU
2. Signature de la convention triennale de mise à disposition du Système d'Information Territoriale du Pôle Marennes-Oléron
3. Sortie des aînés
4. Tarif communal
5. Instauration du régime de l'autorisation préalable de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme et de déclaration préalable soumise à enregistrement
6. Vente chemin Lieu-dit Manson

Questions diverses

Désignation du/de la secrétaire de séance
Approbation du Procès-Verbal de la séance du 25 mars 2025

Désignation de M. DALMON Baptiste comme secrétaire de séance.

Approbation du procès-verbal du 25 mars 2025 :

Madame le Maire propose au vote l'approbation du procès-verbal du 25 mars 2025, et demande s'il y a des remarques. Ne faisant l'objet aucune remarque, le procès-verbal est adopté à l'unanimité.

COMMUNE de SAINT-TROJAN-LES-BAINS

1. Arrêt de projet révision du PLU

BILAN DE LA CONCERTATION

Madame le Maire précise que :

- conformément à l'article R.153-3 du code de l'urbanisme, le Conseil Municipal qui arrête le projet de PLU peut simultanément tirer le bilan de la concertation en application de l'article L.103-6 du code de l'urbanisme ;
- la concertation s'est déroulée tout au long de la procédure d'élaboration du PLU et la population a pu, de manière continue, suivre l'évolution du dossier.

I-SUR LA FORME

Par délibération du 17 septembre 2019, les élus ont fixé les modalités de la concertation jusqu'à la délibération arrêtant le PLU. Celles-ci prenaient la forme :

- la mise à disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, au service urbanisme, d'un dossier d'information complété au fur et à mesure de la procédure et d'un registre lui permettant d'exprimer ses attentes et ses observations,
- la tenue de réunions publiques de concertation permettant échanges et réflexions avec les habitants,
- la mise en place d'une exposition et la parution d'articles sur l'avancement de la procédure dans le bulletin municipal,
- Les réunions de concertation ont été portées à la connaissance du public par la voie d'affiches apposées en mairie, par avis diffusés dans le bulletin municipal et par le biais du site internet et réseaux sociaux de la ville.

La concertation préalable effective a compris :

- 2 réunions avec les personnes publiques associées : le 15 avril 2021 et le 3 avril 2023 ;
- 4 réunions publiques avec les habitants : le 30 juillet 2021, le 26 octobre 2022, le 14 février 2023 et le 29 novembre 2024 ;
- 1 registre de concertation a été mis à disposition du public en Mairie durant toute la durée de révision du PLU ainsi qu'une adresse mail. Ces supports ont recueilli 9 avis de la part des habitants ;
- 1 exposition publique a relaté la construction du PLU ;
- des articles ont été publiés dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune.

II- SUR LE FOND

A- La concertation avec le public

Tout au long de la procédure d'élaboration, l'information et la concertation du public ont pris différentes formes conformément aux modalités prévues par la délibération du 29 septembre 2020 :

COMMUNE de SAINT-TROJAN-LES-BAINS

- 1- Les supports de communication communaux ont été utilisés afin de parfaire l'information du public :
 - a- Divers articles parus dans le magazine communal ont permis soit d'exposer les grandes lignes du projet soit d'informer et de rappeler la phase de concertation et les modalités de prises de connaissance du dossier.
 - b- Une page internet dédiée sur le site de la commune, alimentée au fur et à mesure des documents produits dans le cadre de la révision, notamment les supports diffusés lors des réunions publiques,
- 2- Une exposition alimentée au fur et à mesure de l'avancée du projet et présentée en mairie.
- 3- 4 réunions publiques qui se sont déroulées le 30 juillet 2021, le 26 octobre 2022, le 14 février 2023 et le 29 novembre 2024.
- 4- Une mise à disposition de l'ensemble du dossier auprès du service urbanisme ainsi qu'un registre de concertation et ce, dès le début de concertation. Quatre remarques ont été consignées directement sur le registre (ou courrier).
- 5- L'adresse mail dédiée à la révision du PLU et destinée à recueillir les diverses participations a été utilisée à 5 reprises.

Les demandes exprimées peuvent être classées soit en demande de déclassement pour bénéficier de droits à construire majorés, de précisions de règles ou encore de remise en question de certaines prescriptions de protection patrimoniale végétalisée (arbres remarquables).

B- Les avis des personnes publiques associées

Deux réunions ont été organisées : l'une portant sur le diagnostic et le PADD qui s'est tenue le 15 décembre 2021 et la seconde pour présenter la traduction réglementaire du projet et organisée le 3 avril 2023. Ces rencontres ont été l'occasion de recueillir les demandes et les avis de ces institutions sur le projet.

NOTE DE SYNTHESE

I – RAPPEL DE LA PROCÉDURE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Trojan-les-Bains a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 13 mars 2012.

Le diagnostic et le PADD ont été présentés aux personnes publiques associées le 15 décembre 2021. Ces éléments ont également été présentés à la population lors de la réunion publique du 30 juillet 2021.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a fait l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal le 22 février 2022.

Le projet de zonage et de règlement, ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été présentés aux Personnes Publiques Associées le 3 avril 2023, puis à la population lors des réunions publiques du 26 octobre 2022, 14 février 2023 et 29 novembre 2024.

II- OBJECTIFS ET CHOIX OPÉRÉS DANS LE CADRE DU PLU

La délibération du Conseil Municipal en date du 17 septembre 2019, a précisé les objectifs de la révision

- analyser le territoire et les perspectives d'évolution de ce dernier ;
- maintenir le dynamisme économique du centre-bourg et la diversité des activités ;
- faire évoluer le document face aux besoins futurs pour être en accord avec les réalités économiques, sociales, urbaines et environnementales ;
- maîtriser l'étalement urbain et l'organisation de l'espace communal tout en répondant aux besoins en logements et permettre un développement harmonieux de la commune, en redéfinissant clairement l'affectation des sols ;
- protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers, préserver les continuités écologiques et les paysages ;
- renforcer la prise en compte de la Loi Littoral ;
- préserver le cadre de vie des habitants et favoriser le développement des liaisons douces (plan vélo III,...).

Conformément à l'article L.153-12 du code de l'urbanisme, et pour répondre aux objectifs, le Conseil Municipal a débattu lors de sa séance du 22 février 2022, des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) suivantes :

- **Axe 1 : Une commune accessible** : Accompagner la transition vers les mobilités douces et vertueuses.
- **Axe 2 : Une commune naturelle** : Renforcer la qualité environnementale et du cadre de vie du territoire.
- **Axe 3 : Une commune active** : encourager le développement économique pour un territoire rayonnant.
- **Axe 4 : Une commune solidaire** : Répondre aux défis d'un territoire de cohésion.
- **Axe 5 : Une commune exemplaire** : Faire de Saint-Trojan une référence en matière d'écologie urbaine.
- **Axe 6 : Une commune structurée** : Assurer un développement urbain compact, maîtrisé et équilibré.

COMMUNE de SAINT-TROJAN-LES-BAINS

Le projet retenu par la ville consiste à réaliser environ 260 nouveaux logements d'ici les 10 prochaines années, dont 100% seront réalisés au sein de l'enveloppe urbaine existante et notamment au sein de la zone à urbaniser AUh (80 logements).

Cette orientation doit permettre à la commune de répondre à plusieurs enjeux comme mettre fin à l'érosion démographique du territoire, permettre la mise en œuvre d'une politique volontaire de création de logements et ce, conformément aux documents de portée supra-communale, en particulier le Programme Local de l'habitat de la CCIO et le Schéma de Cohérence Territoriale de Marennes Oléron

III- LA TRADUCTION DANS LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

Compte tenu des spécificités du territoire, un nouveau zonage a été mis en place au regard du PLU en vigueur. Celui-ci a cherché prioritairement à se caler à la réalité du terrain et aux ambitions de la commune, tout en respectant les doctrines émanant des documents de portée supra-communale.

Dans les zones urbaines mixtes, et tout en adaptant le règlement au tissu existant et fonction des choix de la commune, Une priorité a été donnée au secteur centre-village et extension du village en ce qui concerne le renouvellement urbain avec des droits à construire propices à cette évolution. Ces droits à construire sont alors décroissants (hauteur, emprise au sol) au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre urbain et des principales polarités et que l'on s'approche des espaces agricoles et naturels. Cette philosophie radio-concentrique a également tenu compte de la spécificité du tissu, ce qui entraîne parfois des « ruptures » de gradient.

L'objectif ici est de limiter l'étalement urbain et de favoriser la densification maîtrisée et harmonieuse du tissu urbain existant et notamment des pôles centraux.

La stratégie générale du zonage et du règlement traduit également les orientations suivantes :

- Renforcer l'attractivité et l'animation du centre-village,
- Favoriser le renouvellement urbain dans les secteurs de polarités urbaines,
- Réglementer la densification des quartiers résidentiels existants afin de mieux maîtriser les possibilités de densification des parcelles et ainsi protéger les espaces perméables des parcelles,
- Protéger le petit patrimoine bâti et végétal,
- Protéger les espaces naturels et les corridors écologiques (trames verte et bleue),
- Protéger les paysages,
- Protéger les espaces agricoles et l'activité agricole,
- Conforter et développer l'activité économique.

Le règlement :

Pour des facilités d'utilisation du document d'urbanisme, le caractère et la vocation de chaque zone sont décrits précisément aux pièces écrites du règlement en entête de chaque chapitre.

Le règlement du Plan Local d'urbanisme délimite 4 types de zones conformément au code de l'urbanisme :

- Les zones urbaines,
- Les zones à urbaniser,
- Les zones agricoles,
- Les zones naturelles.

Les zones sont parfois découpées en secteurs pour prendre en compte des spécificités.

COMMUNE de SAINT-TROJAN-LES-BAINS

Tableau des zones :

1. les zones urbaines	
UA :	Zone urbaine du centre-village
UB :	Zone urbaine d'extension du centre-village
UBa :	Secteur urbain au sein duquel des règles de constructibilité sont majorés (projet ATASH)
UBp :	Secteur urbain dédié au secteur balnéaire de front de mer
UC :	Zone urbaine pavillonnaire sous forme de pavillons
UD :	Zone urbaine d'habitat diffus
UH :	Zone urbaine dédiée à l'habitat diffus de faible densité
UE :	Zone urbaine dédiée aux équipements publics d'intérêt collectif et services publics
UL :	Zone urbaine dédiée au tourisme et à l'hébergement touristique
ULa :	Secteur dédié aux activités touristiques et de loisirs
UP :	Zone urbaine dédiée au port de Saint-Trojan-les-Bains
UX :	Zone dédiée aux activités économiques
2. les zones à urbaniser	
AUh :	Zone à urbaniser à vocation résidentielle
3. les zones agricoles	
A :	Zone agricole
Ae :	Secteur agricole dédié aux activités équestres
Aor :	Secteur agricole dédié aux activités ostréicoles considéré comme remarquable au sens de la loi Littoral
4. les zones naturelles	
N :	Zone naturelle et forestière
Ne :	Secteur naturel dédié aux activités sportives de plein-air
Nj :	Secteur naturel dédié aux jardins familiaux
NL :	Secteur naturel dédié aux loisirs
Nmr :	Secteur naturel maritime remarquable
Nor :	Secteur naturel dédié aux activités ostréicoles considéré comme remarquable au sens de la loi Littoral
Nr :	Secteur naturel remarquable
Nt :	Secteur naturel dédié aux loisirs et autres hébergements touristiques
Nt1 :	Secteur naturel dédié aux infrastructures légères de loisirs et autres hébergements touristiques

Les mesures complémentaires du PLU :

- L'ajustement des Espaces Boisés Classés pour tenir compte de la réalité des massifs boisés sur le territoire ;
- L'identification des principaux cheminements piétons et voiries « douces » qui sont désormais protégés ;
- L'identification et la protection de linéaire commerciaux notamment au centre-ville rendant impossible tout changement de destination ;
- La mise à jour des protections d'éléments du petit patrimoine bâti ;
- La mise en place de protections d'éléments du patrimoine végétal : arbres, espaces verts protégés ;
- La trame hydraulique est également protégée : zones potentiellement humides et plans d'eau sont protégés ;
- La mise en place d'emplacement réservés dédiés à des équipements publics ;

COMMUNE de SAINT-TROJAN-LES-BAINS

- En plus de l'écriture réglementaire, le PLU a mis en place une OAP sectorielle afin de cadrer l'esprit souhaité dans le secteur de la friche Emeraude ;
- Une OAP Trame verte et bleue a été réalisée afin de réaffirmer la volonté communale de protéger les espaces naturels remarquables et ordinaires, et prévoir différentes orientations pouvant garantir la préservation ou la remise en état des continuités écologiques.

M. Morad HAFID ALAOUI interroge Mme le Maire sur les avancées significatives du projet sur le terrain « Emeraude ». Mme le Maire laisse la parole à M. Rodrigues du bureau d'études A4+A qui indique la mise en place d'une OAP sectorielle sur ce secteur, les porteurs de projet étant limités jusqu'à présent.

Parallèlement il faut indiquer que le SCOT a été approuvé à l'été 2024. La révision du PLU de la commune a également tenu compte de la Loi Le Meur de novembre 2024. Il est bien entendu que l'objectif a toujours été de favoriser le développement de logements à l'année en vue de limiter l'érosion démographique.

M. Morad HAFID ALAOUI fait remarquer la situation paradoxale du Novotel et du risque littoral.

M. Rodrigues rappelle la problématique des EBC (Espaces Boisés Classés) et le passage en commission CDNPS et indique les étapes administratives futures avant l'approbation du PLU.

Mme Séverine LARBAT demande des éléments par rapport au CNCO, ce dernier étant situé sur le domaine régi par les Affaires Maritimes. Actuellement, il existe une AOT jusqu'en 2030.

COMMUNE de SAINT-TROJAN-LES-BAINS

OBJET : ARRET DE PROJET REVISION DU PLU

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2121-29 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L. 151-1 à L. 153-30, R. 104-23 à R. 104-25, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 152-1 à R. 153-21 ;

Vu le Schéma Régional d'Aménagement, et de développement durable et d'égalité des territoires approuvé le 16 décembre 2019 ;

Vu le programme local de l'habitat de la communauté de communes de l'île d'Oléron approuvé par délibération du conseil communautaire du 18 décembre 2019;

Vu le schéma de cohérence territoriale de Marennes Oléron approuvé le 5 juillet 2024 ;

Vu les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Adour-Garonne adopté le 1^{er} décembre 2015 ;

Vu les objectifs de protection définis par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux Charente approuvé le 19 novembre 2019;

Vu le schéma régional de cohérence écologique approuvé par le préfet de région en date du 3 novembre 2015 ;

Vu le Schéma régional de développement de l'aquaculture marine de Poitou approuvé le 19 décembre 2012 ;

Vu la notification de la CDNPS approuvant la délimitation des espaces boisés classés significatifs au titre de la loi littoral en date du 12 juillet 2024 ;

Vu la délibération du 17 septembre 2019 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme et définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de concertation ;

Vu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ayant eu lieu au sein du conseil municipal, le 22 février 2022 ;

Vu le bilan de la concertation présenté par Madame le maire ;

Après avoir entendu l'exposé Madame le maire ;

COMMUNE de SAINT-TROJAN-LES-BAINS

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

DECIDE

Article premier

D'approuver le bilan de la concertation présenté par Madame le maire et dont les modalités d'organisation et les résultats sont précisés dans le document joint en annexe à la présente délibération.

Article 2

D'arrêter le projet de plan local d'urbanisme, tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Article 3

Le projet de plan local d'urbanisme sera soumis, pour avis :

- au préfet,
- au président du conseil régional,
- à la Présidente du conseil départemental,
- au président de l'autorité organisatrice des transports,
- au président de l'établissement public compétent en matière de programme local de l'habitat,
- au président de la communauté de communes de l'île d'Oléron,
- au président du Comité Régional conchylicole,
- au président de l'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale Marennes Oléron,
- au président de la chambre de commerce et d'industrie,
- au président de la chambre des métiers,
- au président de la chambre d'agriculture,
- à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- au président de l'organisme de gestion du parc naturel marin de l'estuaire de la Gironde et de la mer des Pertuis,
- à la mission régionale de l'autorité environnementale

Article 4

La présente délibération sera notifiée au préfet et affichée pendant un mois en mairie. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Elle sera publiée sur le Géoportail de l'urbanisme.

COMMUNE de SAINT-TROJAN-LES-BAINS

2. Signature de la convention triennale de mise à disposition du Système d'Information Territoriale du Pôle Marennes-Oléron

Dans le cadre de sa politique de mutualisation de services entre collectivités de son territoire, le PETR Marennes Oléron a mis en place un Système d'Information Territoriale (SIT) qui bénéficie tant au Pôle Marennes Oléron lui-même, qu'à ses membres que sont les communautés de communes de l'Île d'Oléron et du Bassin de Marennes, ainsi que leurs propres communes.

Cette démarche de mutualisation de ressources et de moyens concerne l'information, la connaissance du territoire et l'aide à la décision : toutes les communes sont équipées de Systèmes d'Information Géographique (cadastre, photos aériennes, couches d'informations diverses) sous la forme d'un portail cartographique sécurisé porté sur Internet.

Le service est mis à disposition en vue d'assister toutes les communes du territoire du Pôle Marennes Oléron dans la mise en place et l'utilisation du SIG intercommunautaire et la mise en œuvre d'éventuelles applications communales supplémentaires.

A ce titre, le service mis à disposition assure :

• La mise en place et le suivi du SIG intercommunautaire :

- Gestion et maintenance de l'accès au WebSIG
- Montée en charge de la collection de données
- Relation avec l'éditeur du webSIG
- Préparation des marchés d'acquisition ou de numérisation de données nouvelles
- L'animation de groupes techniques, l'assistance à la définition des besoins liés au SIG et la mise en place d'actions mutualisées
- Accompagnement méthodologique et technique sur la thématique de l'adresse
- Création de nouvelles applications (après validation par la Commission d'élus) : ex marais, mobilités, services techniques ...
- Définition et structuration de nouvelles couches d'informations à ajouter au SIG intercommunautaire
- Veille technologique, juridique et territoriale

Suivi et accompagnement sur la partie numérique des PLU

- Rédaction de la partie numérique de l'appel d'offre sur les procédures d'urbanisme
- Accompagnement sur la vérification des données numériques
- Possibilité de délégation de téléversement sur le GPU

Le suivi et l'assistance aux utilisateurs du SIG en commune :

- Formations personnalisées à l'utilisation de l'outil SIG
- Aide à la création initiale de nouvelles données

Le service est mis à disposition à compter du 1er janvier 2025 pour une durée de 1 an, reconductible tacitement dans la limite de 3 ans,

COMMUNE de SAINT-TROJAN-LES-BAINS

Le Pôle d'Équilibre Territorial Rural Marennes Oléron assure les frais liés au fonctionnement du service, et notamment la rémunération du personnel concerné et les frais de fonctionnement (utilisation du matériel, frais de déplacement, tests, petites fournitures ...) occasionnés par la mission définie ci-dessus.

Le montant annuel pour 2025 a été fixé à 45 000 €. Celui-ci sera de 50 000 € en 2026 et de 55 000 € en 2027.

Pour l'année 2025, la commune de Saint-Trojan-les-Bains participe à hauteur de 2361 €.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité des membres présents ou représentés :

- Approuve la contribution financière de 2361€ pour l'année 2025
- Autorise Mme le Maire à signer la convention

3. Sortie des aînés

Madame le Maire propose l'organisation d'une sortie pour les Saint-Trojanais le 22 mai 2025. Il s'agit d'une sortie au Cabaret La Castafiore à Nantillé (17).

La commune prend en charge les frais de transport, de restauration ainsi que tous frais complémentaires afférant à cette journée.

Une participation financière de 25 euros par personne est demandée pour toute inscription définitive.

Mme Beline indique que la sortie est destinée aux plus de 60 ans et que l'inscription se fera à partir du 22 avril 2025.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents ou représentés décide d'organiser une sortie pour les Saint-Trojanais le 22 mai 2025 et qu'une participation financière de 25 euros par personne est demandée pour toute inscription définitive

21H07 : sortie de Mme Dominique ROLLAND et retour à 21h10.

4. Tarif communal

Il convient de modifier un tarif pris par délibération le 10 décembre 2024 concernant la location de terrain (0.50€ le m²) en 2025 :

location de terrain — le m² : 0.41€

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, par 11 voix « pour » et une abstention (Mme ROLLAND Dominique) vote le tarif de location de terrain à 0.41€ /m² pour l'année 2025.

5. Instauration du régime de l'autorisation préalable de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme et de déclaration préalable soumise à enregistrement

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.2121-1 et suivants,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L.631-7 et suivants,

Vu le code du tourisme, notamment les articles L.324-1-1 et suivants et D. 324-1 et suivants;

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), articles 16 et 18,

Vu le décret n°2023-822 du 25 août 2023 modifiant le décret n°2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts et précisant les agglomérations concernées,

Vu le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent,

COMMUNE de SAINT-TROJAN-LES-BAINS

Considérant que la loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024, dite loi Le Meur, visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, a pour objectif de renforcer le contrôle des locations de courte durée de logements meublés à des fins touristiques,

Considérant que la commune de Saint-Trojan-les-Bains à l'instar des 8 communes composant la communauté de communes l'île d'Oléron, a été inscrite par le décret n°2023-822 du 25 août 2023 sur la liste des communes 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,

Considérant qu'en 2023, les meublés de tourisme représentaient 27,6 % de la capacité d'offre d'hébergement touristique (17% pour l'année 2017) sur l'île d'Oléron,

Considérant que les études réalisées démontrent une augmentation significative du nombre de meublés touristiques sur l'île d'Oléron (+54% d'annonces de meublés de tourisme entre 2018 et 2023), avec une accélération du nombre d'annonces disponibles sur les deux dernières années post-covid,

Considérant qu'à l'échelle communale, l'offre de meublés de tourisme représente sur Saint-Trojan-les-Bains environ 184 logements du parc de logements disponibles à la location plus de 120 jours par an,

Considérant que ce chiffre traduit une augmentation continue depuis 2016 (environ 35 logements du parc de logements disponibles à la location plus de 120 jours par an en 2016),

Considérant qu'il en résulte une diminution du nombre de logements disponibles mais aussi une hausse des loyers en inadéquation avec les niveaux de revenus des résidents locaux,

Considérant que la multiplication des locations saisonnières pour des séjours de courte durée dans des locaux à usage d'habitation est de nature à aggraver la pénurie de logements locatifs permanents sur la commune,

Considérant que les élus locaux sont conscients des difficultés d'accès au logement pour les salariés et habitants permanents de l'île d'Oléron et souhaitent poursuivre leur engagement afin de contribuer à restaurer l'équilibre social, économique et humain du territoire communal et intercommunal,

Dans ce contexte, il est nécessaire de réguler les locations de meublés touristiques de courte durée en réglementant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation.

En premier lieu, il convient d'instaurer un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage pour les personnes physiques et les personnes morales sur le fondement de l'article L.631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation,

Le règlement prévoit notamment :

-Un régime d'autorisation de changement d'usage à titre temporaire, pour les personnes physiques et les personnes morales, dans la limite de quatre autorisations par propriétaire (un propriétaire ne peut pas bénéficier simultanément de plus de quatre autorisations de changement d'usage).

La demande d'autorisation de changement d'usage à titre temporaire sera obligatoire dès la première nuitée pour les résidences secondaires et au-delà de 120 nuitées par an pour les résidences principales.

COMMUNE de SAINT-TROJAN-LES-BAINS

L'autorisation sera délivrée à titre temporaire pour une durée de 4 ans, renouvelable pour la même durée par reconduction expresse.

-L'octroi des autorisations dans la limite d'un quota d'autorisations temporaires fixé à 200 autorisations temporaires de changement d'usage sur le territoire de la commune de Saint-Trojan-les-Bains afin de limiter le phénomène de professionnalisation des loueurs et contribuer à maintenir le caractère résidentiel des logements.

Lorsque les plafonds seront atteints, plus aucune autorisation temporaire ne pourra être attribuée tant que des places ne seront pas libérées.

Les autorisations de changement d'usage seront accordées en fonction des critères suivants :

- l'ancienneté des meublés de tourisme ayant fait l'objet d'une déclaration préalable en mairie en application du II de l'article L.324-1-1 du code du tourisme et/ou la déclaration préalable soumise à enregistrement (en cas de renouvellement) ;
- les meublés de tourisme exploités pour lesquels les propriétaires ont dûment acquitté la taxe de séjour instaurée ;
- les meublés de tourisme ayant fait l'objet d'une décision de classement prononcée par un organisme agréé ou accrédité
- la qualité de services du bien mis à disposition (entretien et bon état de fonctionnement du bien, disponibilité de l'hôte, réactivité et satisfaction des réponses apportées à l'hôte ...)

Le règlement de changement d'usage ci-après annexé décrit la procédure de sélection des candidats qui présente des garanties de publicité et de transparence.

- Le principe de sécurité juridique conduit à instituer une entrée en vigueur différée du présent règlement afin de laisser un temps nécessaire aux propriétaires de se mettre en conformité avec celui-ci.

En deuxième lieu, il convient d'instaurer la procédure de déclaration préalable soumise à numéro d'enregistrement de toute location d'un meublé de tourisme (résidence principale et résidence secondaire) afin de disposer de données actualisées et de contrôler le respect de la réglementation par les propriétaires et par les annonceurs ;

Une plateforme de téléservice permettra aux pétitionnaires d'effectuer leur demande de numéro d'enregistrement qui devra figurer sur toutes les annonces de location.

M. Adrien PRIVAT évoque la problématique des résidences secondaires dont le nombre a augmenté ces dernières années.

Mme Dominique ROLLAND indique que la limite de 4 logements par propriétaire est trop importante.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité des membres présents ou représentés, décide :

- d'instaurer l'autorisation temporaire de changement d'usage de locaux d'habitation en meublés de tourisme sur le fondement de l'article L631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation
- d'approuver le règlement de changement d'usage ci-annexé précisant les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations temporaires de changement d'usage ;

COMMUNE de SAINT-TROJAN-LES-BAINS

- d'approuver l'instauration de la procédure d'enregistrement de la déclaration préalable de location d'un meublé de tourisme ;
- de mettre en œuvre la procédure d'enregistrement de la déclaration des meublés de tourisme à compter du 1^{er} septembre 2025 ;
- d'exiger l'autorisation temporaire de changement d'usage à compter du 1^{er} janvier 2026 avec des demandes qui pourront être déposées à compter du 1^{er} septembre 2025.
- de donner tout pouvoir au Maire pour signer tout document et accomplir toute formalités nécessaires au règlement de ce dossier

6. Vente chemin Lieu-dit Manson

Suite à la désaffectation du « chemin communal » situé entre la rue Victor Hugo et l'allée des Mimosas par délibération du 15 juin 2021, il convient de fixer le prix de vente dudit chemin à 15€/m², de mettre en demeure les propriétaires riverains d'acquérir les terrains attenants à leur propriété et d'autoriser Mme le Maire à signer toutes les pièces nécessaires à la poursuite de cette affaire.

Pour information, trois parcelles sont identifiées :

Parcelle B 2902 pour une superficie de 38m²

Parcelle B 2903 pour une superficie de 12m²

Parcelle B 2904 pour une superficie de 55m²

Madame le Maire propose de vendre la parcelle B 2902 à M. et Mme FRIAUD au prix de 570€, la parcelle B2903 à M. JENOUVRIER Gilles (le Nautile) au prix de 180€ et la parcelle B2904 à la SARL ILE DU HERON au prix de 825€.

Les frais d'acte sont à la charge des acquéreurs.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité des membres présents ou représentés :

- fixe le prix de vente dudit chemin à 15€/m²
- mets en demeure les propriétaires riverains d'acquérir les terrains attenants à leur propriété
- valide les modalités de vente des parcelles B 2902 à M. et Mme FRIAUD au prix de 570€, la parcelle B2903 à M. JENOUVRIER Gilles (le Nautile) au prix de 180€ et la parcelle B2904 à la SARL ILE DU HERON au prix de 825€.
- dit que l'ensemble des frais d'acte sont à la charge des acquéreurs
- autorise Mme le Maire à signer toutes les pièces nécessaires à la vente de ces parcelles

Pas de questions diverses.

Fin de séance : 21h40

Marie-Josée VILLAUTREIX

Maire



Baptiste DALMON

Secrétaire de séance