AR Prefecture
017-211703376-20261027-20262710118212-DE
Reçu le 27/10/2026
Publié le 27/10/2026

SAINT-GEORGES-D'OLÉRON

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 26 OCTOBRE 2026

L'an deux mil vingt-six, le 26 octobre à 20 heures 00, le conseil municipal dûment convoqué le 16 octobre s'est réuni en session ordinaire à la mairie, sous la présidence de Madame Dominique RABELLE, maire.

Sont présents : Dominique RABELLE, maire,
Adrien MAZERAT, Grégory POITOU, Jacqueline COUSSY, Philippe SIMONAUD, Catherine RASPI, Bruno LE PICARD, adjoints ; Patricia DODIN- PETIT, René CRUSEM, Françoise MARTIN, Dominique PRIVAT, Nathalie LEFEBVRE, Alexiane TERROCHAIRE-BARBANÇON, Raphaël ACHER, Philippe KRONERT, Kylian RENAUD, Mariette GUÉDON, Philippe-Pascal PUSSIAUX, conseillers municipaux.
Ont donné procuration : Fabienne DELHUMEAU-JAUD, adjointe, qui a donné procuration à Jacqueline COUSSY, adjointe, Françoise DODIN, conseillère municipale, qui a donné procuration à Grégory POITOU, adjoint, Christophe CAVEL, conseiller municipal, qui a donné procuration à Adrien MAZERAT, adjoint, Laetitia MRDJENOVIC-CHAGUÉ, conseillère municipale, qui a donné procuration à Catherine RASPI, conseillère municipale, Paola DEBIASI, conseillère municipale, qui a donné procuration à Françoise MARTIN, conseillère municipale, Cathy STEINBACH, conseillère municipale, qui a donné procuration à Kylian RENAUD, conseiller municipal, Pénélope GODEFROY, conseillère municipale, qui a donné procuration à Philippe-Pascal PUSSIAUX, conseiller municipal, Hervé POSTIC, conseiller municipal, qui a donné procuration à Bruno LE PICARD, adjoint.
Absent : Aymeric AUMONNIER, conseiller municipal.

Formant la majorité des membres en exercice.

Est désigné secrétaire de séance en application de l'article L 2121-15 du code général des collectivités territoriales : Adrien MAZERAT

Nombre de conseillers en exercice : 27
Nombre de conseillers présents : 18
Nombre de votants : 26

DÉLIBÉRATION N° 118-2026 : APPROBATION DE LA RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapporteur : Monsieur Bruno LE PICARD, adjoint au maire

Par délibération n° 15-2022 en date du 28 février 2022, il avait été décidé de prescrire la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'intégralité du territoire de la commune, définissant les objectifs de cette révision et ses modalités de concertation.

Les objectifs de la révision du PLU étaient les suivants :

Décliner les objectifs des lois "Grenelle I et II", "Alur", "Élan", "Climat et Résilience" ainsi que les dispositions de l'article L101-2 du code de l'urbanisme, et notamment déterminer les conditions permettant d'assurer l'équilibre entre :

• Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
• Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
• La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- La lutte contre l'artificialisation des sols ;
- La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Et plus particulièrement :

- Mettre en œuvre un projet de développement harmonieux et maîtrisé de la commune en tenant compte de l'intérêt général et en prenant appui sur les atouts du territoire ;
- Définir les besoins du territoire en matière d'équilibre entre le renouvellement urbain et un développement urbain maîtrisé en compatibilité avec les objectifs définis dans le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires), qui seront repris par le SCoT (Schéma de cohérence territoriale) du pays Marennes Oléron, de modération de la consommation des espaces agricole, naturels et forestiers ;

AR Prefecture
017-211703376-20261027-20262710118212-DE
Reçu le 27/10/2026
Publié le 27/10/2026

- Réduire la consommation des espaces agricoles et naturels en optimisant les gisements fonciers présents dans l'enveloppe urbaine et en requestionnant les zones ouvertes à l'urbanisation dans le PLU actuel ;
- Prendre en compte les différentes études menées à l'échelle du SCoT, le PLH (Programme Local de l'Habitat) 2019-2024, ou encore le PCAET (Plan Climat-Air-Énergie Territorial) en cours d'écriture ;
- Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle et améliorer l'adéquation entre offre et demande en logements, notamment de logements pour les travailleurs saisonniers conformément à l'article 47 de la loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 ;
- Promouvoir et favoriser les modes d'habitat et d'élaboration de logements durables dans une perspective de rationalisation de la consommation des espaces et de la recherche de qualité des paysages et des formes urbaines ;
- Mettre en cohérence les surfaces ouvertes à l'urbanisation avec la connaissance des zones de risque de submersion marine, d'érosion marine et d'incendie de forêt en lien avec le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles approuvé en 2018 ;
- Prendre en compte la multiplicité des enjeux littoraux à la fois en termes de protection des populations et des biens que de protection du paysage et du soutien aux activités nécessitant la proximité de la mer ;
- Mettre en œuvre les trames verte et bleue et s'appuyer sur les richesses existantes du territoire en termes de paysages, d'entrées de ville, de patrimoine, d'espaces naturels et agricoles pour définir un projet garant de l'identité locale ;
- Définir les besoins en termes d'équipements en bonne adéquation avec le projet de développement de la commune ;
- Favoriser l'implantation de commerces de proximité et d'activités économiques ;

- Actualiser le contenu du PLU au regard des nouvelles dispositions réglementaires, simplifier et clarifier le règlement et redéfinir les outils réglementaires (emplacements réservés, espaces boisés classés ou significatifs, etc.).

En date des 18 décembre 2023 et 16 décembre 2024, les débats sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ont été tenus et actés par délibérations du conseil municipal n° 75-2023 et 84-2024.

Les modalités de concertation et d'information du public fixées dans la délibération n° 15-2022 du 28 février 2022 de prescription ont été mise en œuvre par :

- L'affichage de la délibération n° 15-2022 de prescription en date du 28 février 2022 tout au long de la procédure sur le panneau d'affichage de la mairie et dans le registre d'observations mis à disposition du public en mairie ;
- L'information sur le site internet de la commune pendant toute la durée de la procédure, alimenté durant les différentes phases de la procédure ;
- La mise à disposition des documents du PLU au public aux jours et heures d'ouverture de la mairie avec un registre de concertation, affichage de panneaux ;
- La tenue d'un registre de concertation est complété par les différentes délibérations, le porter à connaissance (PAC) du préfet, du PADD, des dates des réunions publiques, permettant à la population de s'informer et de s'exprimer ; de deux réunions publiques de concertation : le 22 février 2024 et le 09 décembre 2024 ; d'une réunion de concertation agricole le 30 mars 2023 ; d'une réunion des professionnels locaux de la construction - architecture le 10 septembre 2025.

Le respect de ces modalités a été entériné par la délibération du conseil municipal n° 101-2025 du 15 décembre 2025, le bilan de la concertation tiré et le projet de révision du plan local d'urbanisme arrêté dans ce même cadre.

En application de l'article L153-16 du code de l'urbanisme, le projet de révision générale du plan local d'urbanisme arrêté le 15 décembre 2025 a été notifié aux personnes publiques associées, afin de recueillir leur avis sur le projet et que ces derniers soient intégrés au dossier d'enquête publique dont l'ouverture a été prescrite par arrêté n° 2026-169-2.1.2 du 6 mai 2026. Cet arrêté a fait l'objet des publications réglementaires dans deux journaux départementaux, sur le site internet de la commune.

Corrélativement, il est précisé que le projet de révision générale du plan local d'urbanisme a reçu le 3 avril 2026 un avis favorable de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers sous réserves de précisions à apporter aux notions d'annexes et extensions bâtimentaires en zone A et N.

Par décision n° E26000036/86, le président du tribunal administratif de POITIERS a désigné Monsieur Jean-Marie CLERGET en qualité de commissaire enquêteur et Madame Sylvie DANDONNEAU, en qualité de commissaire-enquêtrice suppléante pour recueillir les observations du public durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 15 juin 2026 au 17 juillet 2026 selon les modalités suivantes :

-Le dossier d'enquête publique a pu être consulté sur support papier ou sur un poste informatique dédié à la mairie de SAINT-GEORGES-D'OLÉRON aux heures habituelles d'ouverture, hors jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles ;
- Le dossier d'enquête publique a également été consultable sur le site internet dédié 7 jours sur 7 et 24 heures sur 24 (via le site Préambule), ainsi que sur le site internet de la commune de SAINT-GEORGES-D'OLÉRON ;

AR Prefecture
017-211703376-20261027-20262710118212-DE
Reçu le 27/10/2026
Publié le 27/10/2026

- Le dossier d'enquête publique était constitué de la délibération du conseil municipal n° 101-2025 du 15 décembre 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision générale du PLU, du rapport de présentation et ses annexes, du projet d'aménagement et de développement durables, du règlement et ses annexes, des plans de zonage, des orientations d'aménagement et de programmation, des annexes informatives et graphiques, des pièces administratives et délibérations, du bilan de la concertation, de l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, de l'avis de l'autorité environnementale, des avis émis par les personnes publiques associées ;
- La tenue de six permanences (mairie, à Chaucre et à Boyardville).

Le procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur a été réceptionné en mairie le 24 juillet 2026. À sa demande et après accord de la commune, un décalage de 30 jours des délais légaux de réponse a été convenu au regard des travaux à réaliser et des contraintes liées à la période estivale.

Le mémoire en réponse de la commune au procès-verbal précité a donc été transmis le 7 septembre 2026 au commissaire enquêteur.

Le rapport ainsi que les conclusions motivées du commissaire enquêteur reçu le 14 septembre 2026 indique que ce dernier a émis un avis favorable sans réserve au projet de révision générale du plan local d'urbanisme de la commune.

Le document a été publié dans son intégralité sur le site internet dédié à l'enquête publique et mis à disposition du public en mairie le jour même. La publication sur le site internet de la commune étant intervenue le lendemain.

Conformément à l'article R123-21 du code de l'environnement, le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur ont été envoyés à la préfecture le 14 septembre et distribué le 16 septembre 2026.

Considérant au terme de l'enquête publique que les avis des personnes publiques associées, les observations formulées par les administrés et les conclusions du rapport du commissaire enquêteur, justifient les amendements mineurs :

- Du rapport de présentation notamment pour les plus significatifs par :

  L'apport de précisions relatives aux choix communaux en matière de maîtrise de production des logements secondaires ; l'apport de précisions sur les analyses ayant induit le positionnement de zones à enjeux écologiques ; le complément des justifications de classement de zones en "A" et "N" ; l'ajout de la mention du risque radon présent sur la commune ; la mention d'une étude prospective sur l'équilibre besoins / ressource en eau potable menée par EAU 17 déclinant la stratégie à mettre en œuvre pour garantir à long terme l'adéquation entre besoins et ressources en eau ; la mention de l'existence du document cadre relatif aux installations photovoltaïques au sol ; l'ajouter d'un chapitre "Compatibilité du projet de PLU avec la Loi Littoral" ; l'autorisation d'activités de services avec accueil de clientèle en zone Uc (bourg) ; la correction des dispositifs réglementaires en adéquation aux corrections du règlement écrit citées ci-dessous ; la mise à jour du tableau des surfaces de zonage ; la mention de l'arrêté préfectoral n° 24/23 réglementant l'activité de dégustation de coquillages sur le domaine public maritime, portuaire et privé de la Charente-Maritime pris le 11 juillet 2024 ; l'ajout d'un tableau listant les différents zonages appliqués dans le cadre de la révision du PLU au sein de chaque site Natura 2000, ainsi que les superficies associées et les mesures prises en vues de la protection des dits secteurs ; l'ajout de précisions au regard des observations formulées par la Mission Régionale d'autorité environnementale (capacité d'accueil L121-21 du code de l'urbanisme-coupures d'urbanisation-recul du trait de côte-trames verte et bleue) ; la mise à jour de la carte annexe agricole (positionnement de siège et bâtis agricoles et aquacoles) ;

- Des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) sectorielles :

  n° 1 et n° 7 : mention de canalisation-réseaux existants, à prendre en compte, observation EAU17
  n° 5 rue Rosa Bonheur : ajout d'une possibilité d'accès vers le sud pour désenclaver les parcelles voisines à l'OAP

- Des OAP thématiques n° 7 :

  L'ajout d'orientations visant à privilégier la construction de logements économes en eau, sur base de la Charte Territoire Sobre en Eau signée entre EAU17 et la communauté de communes de l'île d'Oléron

- Du règlement graphique :

  La rectification de limites de zones mal positionnées (Sauzelle, Chéray) pour prendre en compte en partie les accès et les jardins attenants aux habitations ; la correction de la trame "espace proche du rivage " à exclure de l'emprise du STECAL Nx1 ; correction du zonage camping Nt1 élargi à l'emprise d'activité autorisée (lieu-dit " Pièce de l'étang", au nord de Chaucre) ;

- Du règlement écrit notamment pour les plus significatifs par :

AR Prefecture
017-211703376-20261027-20262710118212-DE
Reçu le 27/10/2026
Publié le 27/10/2026

L'ajout d'une disposition générale clarifiant l'instruction d'opération d'aménagement ; sur l'ensemble des zones la précision de tous les acronymes (AVAP-PPRN-SPR) ; des précisions pour faciliter la compréhension du règlement et l'instruction, ainsi éviter les contradictions et les contresens (aspect des constructions) ; l'harmonisation et la précision des typologies de surfaces autorisés dans la partie réglementant l'évolution des activités dans le tableau des destinations ; la précision de certains éléments réglementaires relatifs à la mise en œuvre des constructions afin de faciliter l'instruction (hauteur de seuil minimal, limitation du nombre d'accès, traitement des clôtures, gestion des extensions et des implantations selon les secteurs, implantation par rapport aux fossés) ; l'ajout des possibilités d'implantation d'activité de service avec accueil de clientèle en zone Uc (bourg) ; la réécriture des possibilités de constructions en zone Ucl, UcLp, A et N afin de préciser les notions d'extension et de constructions annexes tout en étant compatible avec la loi littoral et la mise à jour du lexique en conséquence (suppression du lexique national) ; un complément précisant les travaux autorisés en zone Nt2 ; l'annexation de l'arrêté préfectoral n°24/23 réglementant l'activité de dégustation de coquillages sur le domaine public maritime, portuaire et privé de la Charente-Maritime pris le 11 juillet 2024 ; la mention des prescriptions relatives à la gestion de l'eau potable et de sa distribution ; la précision de certaines mentions pour les destinations autorisées en zone "A" et "N" et secteurs ;

- Des servitudes d'utilité publique :

Liste actualisée, plan différenciant le site classé et le site inscrit, correction de la légende de la servitude aéronautique T7

- Autres annexes :

Actualisation du plan d'assainissement collectif, cartes des périmètres du Droit de Préemption Urbain (toutes zones U)

Considérant que ce projet correspond aux objectifs fixés lors de l'ouverture de la procédure de révision générale du PLU ;

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 2121-29 ;
Vu le code de l'environnement notamment ses articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à 123-33 ;
Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L103-2 à L103-6, L104-1 à L104-3, L151-1 à L153-30, R104-23 à R104-25, R104-33 à R104-37, R151-1 à R151-53 et R152-1 à R153-21 ;
Vu le schéma de cohérence territoriale du Pôle d'Équilibre Territorial Marennes-Oléron approuvé le 5 juillet 2024 ;
Vu le plan local d'urbanisme de la commune, approuvé le 30 avril 2009, mis à jour le 1er octobre 2012 et le 04 mars 2013, révisé le 31 mai 2012, modifié les 31 mai 2012, 29 novembre 2012, 23 février 2021 et 26 février 2025, mis en compatibilité les 30 juin 2016 et 5 septembre 2019 ;
Vu la délibération n° 15-2022 du 28 février 2022 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation ;
Vu les débats sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ayant eu lieu au sein du conseil municipal, les 18 décembre 2023 et 16 décembre 2024 ;
Vu la délibération n° 101-2025 du 15 décembre 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-GEORGES-D'OLÉRON ;
Vu l'arrêté municipal n° 2026-169-2.1.2 du 6 mai 2026 portant prescription de l'enquête publique relative au projet de révision générale du plan local d'urbanisme ;
Vu les avis des personnes publiques associées ;
Vu l'avis de l'autorité environnementale en date du 14 avril 2026 ;
Vu l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du 3 avril 2026 ;
Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 15 juin 2026 au 17 juillet 2026, ensemble les conclusions, le rapport et l'avis favorable sans réserve du commissaire-enquêteur ;
Considérant que les demandes et suggestions du commissaire-enquêteur ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de plan local d'urbanisme soumis à l'enquête publique et qu'il y a lieu de modifier le projet pour les prendre en compte ;

Sur proposition de madame le maire,

AR Prefecture

017-211703376-20261027-20262710118212-DE
Reçu le 27/10/2026
Publié le 27/10/2026

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, DÉCIDE, par 21 voix pour et 5 abstentions (Philippe KRONERT, Kylian RENAUD en son nom propre et au nom de Cathy STEINBACH de laquelle il a reçu procuration, Mariette GUÉDON et Nathalie LEFEBVRE) :

- **D'APPROUVER** le dossier de révision générale du plan local d'urbanisme tel qu'il demeure annexé à la présente délibération.

- **D'AUTORISER** madame le maire à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de cette même délibération.

- **DE DIRE** que la présente délibération sera notifiée au préfet et affichée pendant un mois en mairie, que mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département habilité à recevoir les annonces légales, et qu'elle sera publiée sur le Géoportail de l'urbanisme.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.
Pour copie conforme.

La maire,
Dominique RABELLE

Le secrétaire de séance,
Adrien MAZERAT

Mairie de St Georges d'Oléron
17190 (Chte Maritime)
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

La maire soussignée
certifie le caractère exécutoire
de la présente délibération télétransmise
au représentant de l'État le 27 octobre 2026
et publiée sur le site internet de la commune le 27 octobre 2026
Dominique RABELLE

Mairie de St Georges d'Oléron
17190 (Chte Maritime)
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AR Prefecture

017-211703376-20261027-20262710118212-DE
Reçu le 27/10/2026
Publié le 27/10/2026