

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

<b>NOMBRE DE CONSEILLERS EN EXERCICE</b>	23	L'an deux mil vingt, le 30 janvier à 18 heures 30, le conseil municipal dûment convoqué le 22 janvier, s'est réuni en session ordinaire à la mairie, sous la présidence de Monsieur Éric PROUST, maire.
<b>NOMBRE DE PRÉSENTS</b>	15	<u>Présents</u> : MM. Éric PROUST, maire ; Yannick MORANDEAU, Annie CHARTIER, Claude VAUZELLE, Sébastien ROBIN, Marie-Anne GORICHON-DIAS, adjoints ; Nicole MORISSET, Yves TRAUMAT, Claude DHUEZ, Jacqueline CORSON, Patrick BANCE, Frédérique VITRAC, Cathy STEINBACH, Armand LIÈVRE, Gérard DELSUC, conseillers municipaux.
<b>NOMBRE DE VOTANTS</b>	18	
<b>DÉLIBÉRATION N° 7-2020</b>  <b>OBJET</b> : APPROBATION DE L'AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (AVAP) DE LA COMMUNE DE SAINT- GEORGES-D'OLÉRON VALANT SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR)		<u>Ayant donné procuration</u> : MM, Annie LESPAGNOL, adjointe, qui a donné procuration à Cathy STEINBACH, conseillère municipale ; Estelle MOREAU, conseillère municipale, qui a donné procuration à Yannick MORANDEAU, adjoint ; Muricelle MONTOYA, conseillère municipale, qui a donné procuration à Armand LIÈVRE, conseiller municipal. Formant la majorité des membres en exercice.  <u>Absents</u> : MM Martine DUMONTEIL, Marc VIGNERON-LAROSA, Jacques DABET, Roselyne ANCEAUME-PIERRE, Isabelle HÉMERY, conseillers municipaux. <u>Secrétaire de séance</u> : En application de l'article L 2121-15 du code général des collectivités territoriales, M. Yannick MORANDEAU est désigné secrétaire de séance.

Monsieur le maire informe l'assemblée qu'en application des dispositions de l'article 28 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite "Loi Grenelle 2" et de son décret d'application n° 2011-1903 du 19 décembre 2011, la commune de SAINT-GEORGES-D'OLÉRON a, par délibération n° 70-2012 de son conseil municipal en date du 31 mai 2012, prescrit la transformation de la Zone Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) en Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

Étant fait observer que les AVAP ont été transformées en Site Patrimonial Remarquable (SPR) en application de la loi n° 2016-925 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (dite loi CAP) du 7 juillet 2016 et que les communes ayant prescrit la révision ou l'élaboration d'une AVAP avant la promulgation de la loi CAP avaient la possibilité de poursuivre les études en cours, les AVAP dont l'élaboration avait été prescrite avant la promulgation de la loi devenant de plein droit des Sites Patrimoniaux Remarquable (SPR).

Vu la synthèse du dossier présenté ci-dessous :

#### Présentation du dossier d'AVAP :

L'AVAP est une Servitude d'Utilité Publique dont l'objectif est de protéger et de mettre en valeur le patrimoine de la commune de SAINT-GEORGES-D'OLÉRON (centre-ville et sites périphériques) grâce à une réglementation plus précise en matière d'urbanisme que les règles déclinées dans le Plan Local d'Urbanisme (travaux sur les bâtiments et espaces publics, préservation du paysage et reconnaissance de sa valeur patrimoniale).

Le dossier d'AVAP est constitué de :

- Un rapport de présentation comprenant le diagnostic du patrimoine architectural et paysager et les objectifs de protection et de mise en valeur intégrant le développement durable ;
- Un diagnostic patrimonial et environnemental,
- Un document graphique faisant apparaître le périmètre de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine et les différents zonages ;
- Un règlement comprenant des prescriptions relatives à la qualité architecturale et paysagère des constructions et comportant une annexe.

La commune de SAINT-GEORGES-D'OLÉRON présente un patrimoine architectural vernaculaire de qualité sous tendu par un paysage naturel remarquable protégé par le Site Classé.

L'AVAP a dressé l'inventaire précis des différents éléments du patrimoine, de leurs caractéristiques qualitatives, de leur état et de leur capacité d'évolution selon le degré de protection ou de préservation adapté.

C'est un outil de réglementation et de gestion qualitative du patrimoine mais aussi une démarche d'étude, d'explications et de proposition. Elle permet enfin une sensibilisation des habitants de SAINT-GEORGES-D'OLÉRON à la richesse du patrimoine et à l'intérêt de l'évolution de la forme urbaine et paysagère de leur commune.

#### **Les objectifs généraux :**

- Synthétiser et clarifier les différentes protections en vigueur sur le territoire d'étude afin de faciliter la gestion qualitative du patrimoine présent, en assurant une meilleure prise en compte de la réglementation.
- Créer un dispositif réglementaire permettant la gestion du cadre bâti en adéquation avec les documents d'urbanisme en vigueur.
- Élaborer un périmètre de protection permettant d'assurer la sauvegarde de l'ensemble patrimonial constitué par les villages de SAINT-GEORGES-D'OLÉRON et favoriser leur valorisation.
- Assurer un périmètre de protection permettant d'instituer une politique de protection et de mise en valeur active.
- S'inscrire dans une orientation de valorisation des espaces publics à fort potentiel patrimonial.

Le projet d'AVAP de la commune de SAINT-GEORGES-D'OLÉRON comprend trois types de protection correspondants à trois enjeux de territoire :

#### **1° Un territoire d'enjeu architectural et urbain : les cœurs de villages**

Il correspond à l'ensemble des centres-bourgs de SAINT-GEORGES-D'OLÉRON qui concentre la plupart du cadre bâti à fort potentiel patrimonial. Perceptibles dans le proche comme le lointain, leur position dans le territoire communal au paysage largement ouvert participe à l'image de la commune.

La multiplication des projets de réhabilitation du cadre bâti ou l'édification de nouvelles constructions sans cadre spécifique dédié à la rénovation raisonnée des édifices ou à l'intégration architecturale des nouvelles constructions constitue un risque pouvant concourir à dénaturer la cohérence d'ensemble de ce secteur. La nature et l'importance de l'impact reste pour autant maîtrisable sous l'égide de l'AVAP.

#### **2° Un territoire d'enjeu paysager : une interface "ville-nature"**

Située à proximité des centres-bourgs de SAINT-GEORGES-D'OLÉRON, la première ceinture d'extension fait l'objet d'enjeu paysager majeur. Peu dense dans l'ensemble, elle peut être menacée par les nouveaux modes de construire et d'habiter. L'impact visuel d'un éventuel développement pourrait, en l'absence de maîtrise des caractéristiques architecturales du cadre bâti et de son intégration paysagère, entacher la perception de la physionomie des villages.

Ces territoires sont les portes des bourgs anciens et marquent par leur traitement la première impression que l'on se fait d'eux.

Leur position leur confère un enjeu paysager crucial en termes de transition d'un territoire bâti ancien à un territoire agricole ou forestier.

Enfin, ce territoire constitue un terrain d'expérimentation propice à la promotion d'une architecture contemporaine, intégrée au paysage et répondant aux exigences d'un développement toujours plus durable.

#### **3° Un territoire d'enjeu environnemental : le littoral et les forêts comme réserves de biodiversité**

L'enjeu environnemental intéresse particulièrement les forêts urbanisées de Chaucre et Domino.

L'ensemble de ces zones forment un complexe écologique fragile qui participe au maintien de la biodiversité. Ils constituent donc une réserve commune particulièrement précieuse dont le devenir reste précaire du fait d'une urbanisation sous couvert boisé qu'il convient de limiter et de confirmer des règles d'intégration du bâti dans un milieu naturel tout en favorisant la promotion d'une architecture contemporaine.

Par ailleurs, le couvert de résineux est indissociable du maintien du substrat sableux de la zone dunaire. En effet, la pinède permet de fixer le sol sans lui retirer ses fonctions d'infiltration. Il existe ainsi enjeu d'équilibre de cet

espace qui bien que très anthropisé n'en demeure pas moins tributaire de la capacité de son environnement à le recevoir.

La protection des arbres de la zone dunaire est un axe incontournable, mais ne doit pas empêcher de remplacer des sujets anciens ou pouvant être dangereux.

À l'intérieur du périmètre de chaque zone, indépendamment de chacun des secteurs, le paysage et le bâti sont identifiés et réglementés pour pouvoir allier préservation et évolution, tout en améliorant leur valeur patrimoniale. Plusieurs éléments de composition de l'environnement saint-georgeais, ou de la scénographie urbaine sont ainsi repérés pour leur intérêt patrimonial et leur rôle dans la composition du paysage. Ces particularités, qu'elles soient bâties ou non, sont distinguées par catégories.

Le règlement intègre en outre la prise en compte du développement durable dans la protection du patrimoine en précisant par exemple les conditions d'intégration d'équipements liés aux économies d'énergie.

Le bilan de la concertation et l'arrêt de la procédure d'élaboration de l'AVAP ont été effectués lors du conseil municipal en date du 22 février 2018 (cf en ce sens délibération n° 19-2018).

Au cours de la constitution du dossier, la concertation avec le public a été réalisée par plusieurs moyens :

- Mise à disposition d'un registre de concertation pendant toute la durée de la concertation destinée à recueillir les remarques et propositions des acteurs locaux et de la population ;
- Utilisation de différents supports : articles dans le magazine d'informations municipales et sur le site internet institutionnel de la commune pour informer le public ;

Les habitants, les professionnels de la construction et autres personnes intéressées ont ainsi eu la possibilité de prendre connaissance du dossier et de s'exprimer sur les objectifs poursuivis dans le cadre de la création de l'AVAP.

Le projet d'AVAP a été transmis pour étude au cas par cas, à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE). Celle-ci a décidé de ne pas soumettre le document à l'évaluation environnementale (décision du 30 mai 2018).

Le projet d'AVAP a également été transmis à la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites qui a émis un avis favorable en date du 13 mars 2018.

Le projet d'AVAP a fait l'objet d'un avis des Personnes Publiques Associées dont 4 avis favorables sont parvenus en mairie : la DRAC, la CCI de la Rochelle, le conseil départemental de la Charente-Maritime, et la DDTM.

Le document a été soumis à enquête publique du 22 octobre au 23 novembre 2018. Au cours des permanences du commissaire-enquêteur, par courrier ou par observation auprès du service urbanisme, 4 points ont été soulevés. Dans ses conclusions et son rapport, le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable assorti d'une recommandation : celle de mettre en cohérence le règlement du plan local d'urbanisme (PLU) avec celui de l'AVAP (cf en ce sens la note de synthèse ci-annexée à la présente délibération décrivant cette recommandation du commissaire-enquêteur).

À son approbation, l'AVAP deviendra de plein droit un Site Patrimonial Remarquable tout en conservant les mêmes documents constitutifs. Elle sera annexée au PLU en vigueur sur la commune de SAINT-GEORGES-D'OLÉRON en tant que Servitude d'Utilité Publique.

Le PLU de la commune de SAINT-GEORGES-D'OLÉRON sera mis en compatibilité avec cette nouvelle Servitude d'Utilité Publique à travers l'élaboration d'une modification simplifiée du PLU qui prendra en compte le règlement de l'AVAP.

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code du patrimoine, notamment les articles L631-1 et suivants, R631-1 et suivants,

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L151-43,

Vu la loi n° 2010-788 portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010,

Vu le décret n° 2011-1903 du 19 décembre 2011 relatif à l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine ;

Vu la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine,

Vu la délibération n° 70-2012 du conseil municipal de la commune de SAINT-GEORGES-D'OLÉRON du 31 mai 2012 prescrivant la transformation de la Zone Protection du Patrimoine Architectural Urbain et paysager (ZPPAUP) en Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) ;

Vu la délibération n°19-2018 du conseil municipal de la commune de SAINT-GEORGES-D'OLÉRON arrêtant le projet d'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) et tirant le bilan de la concertation ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-GEORGES-D'OLÉRON auquel l'AVAP sera annexée en tant que Servitude d'Utilité Publique ;

Vu les résultats de l'enquête publique, les observations du public, l'avis et les recommandations du commissaire-enquêteur, les réponses apportées ;

Vu l'avis réputé favorable du Préfet, après enquête publique, en date du 25 janvier 2019,

Considérant que le document d'AVAP finalisé constitue un Site Patrimonial Remarquable (nouvelle dénomination en application de la loi CAP) ;

Considérant que postérieurement à l'enquête publique, le projet d'AVAP n'a pas fait l'objet de modifications qui en remettraient en cause l'économie générale ;

**Le conseil municipal, après en avoir délibéré, DÉCIDE à l'unanimité :**

- **D'APPROUVER** l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de la commune de SAINT-GEORGES-D'OLÉRON telle qu'elle est annexée à la présente délibération, modifiée suite à l'enquête publique dont le bilan est présenté en annexe.

- **D'AUTORISER** monsieur le maire ou son représentant à accomplir toutes les formalités et à signer toutes les pièces consécutives à l'exécution de la présente délibération.

Étant fait observer que cette délibération fera l'objet des mesures de publicité suivantes :

- Un affichage en mairie de SAINT-GEORGES-D'OLÉRON durant un mois ;
- Une insertion en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département de la mention de cet affichage;
- Une publication au recueil des actes administratifs de la mairie.

Et qu'elle ne sera exécutoire qu'après transmission en préfecture, accompagnée du dossier d'AVAP et du rapport du commissaire-enquêteur en préfecture ainsi que de l'accomplissement de l'ensemble des mesures de publicité.

Le dossier sera tenu à disposition du public en mairie de SAINT-GEORGES-D'OLÉRON, aux jours et heures d'ouverture au public et sur le site internet institutionnel de la commune (<http://www.ville-saint-georges-oleron.fr>).

AR PREFECTURE

017-211703376-20200130-2020300179112-DE  
Reçu le 06/02/2020

**Jean-Claude ROLQUIN**

INGÉNIEUR I.T.P. - I.P.F.  
EXPERT HONORAIRE PRES LA COUR D'APPEL DE PARIS  
EXPERT PRES LES COURS ADMINISTRATIVES D'APPEL DE PARIS ET DE VERSAILLES  
COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR INSCRIT SUR LA LISTE D'APTITUDE DU DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

## PROCES VERBAL DE SYNTHESE

ETABLI A LA SUITE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE CONCERNANT LA TRANSFORMATION DE LA ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYSAGER (ZPPAUP) EN AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (AVAP) SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE SAINT-GEORGES-D'OLERON (17190)

### Références :

- Code de l'Environnement et notamment les articles L. 123-1 et suivants,
- Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-36 et suivants,
- Code du Patrimoine et notamment ses articles L. 642-1 à L. 642-8 concernant l'AVAP et L. 612-1 et suivants concernant la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites (CRPS),
- Loi n° 1020 - 788 du 12 juillet 2010 (article 28),
- décret n° 2011 - 1903 du 19 décembre 2011 et la circulaire, NOR : MCCC1206718C du Ministère de la Culture et de la Communication du 2 mars 2012 relatifs aux AVAP.

### Objet de l'enquête :

La Commune de Saint-Georges d'Oléron souhaite se doter d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) afin de permettre une évolution de la ville respectueuse de son environnement historique et de son patrimoine architectural et paysager.

C'est pourquoi, par délibération en date du 31 mai 2012, le Conseil Municipal de la Commune de Saint-Georges d'Oléron a prescrit la transformation de la ZPPAUP en AVAP et par délibération en date du 22 février 2018, a arrêté le projet de l'AVAP.

### Période de l'enquête :

Il a été procédé à une enquête publique du lundi 22 octobre 2018 au vendredi 23 novembre 2018 inclus.

Je me suis tenu à la disposition du public pour recevoir ses observations orales et écrites :

- le lundi 22 octobre 2018 de 9 heures à 12 heures 15
- le mardi 30 octobre 2018 de 13 heures 30 à 17 heures 15
- le jeudi 8 novembre 2018 de 9 heures à 12 heures 15
- le mercredi 14 novembre 2018 de 9 heures à 12 heures 15
- le vendredi 23 novembre 2018 de 13 heures 30 à 17 heures 15

### Observations consignées sur le registre (voir copie ci-jointe du registre d'enquête) :

Le vendredi 23 novembre 2018 (au cours de la 5<sup>ème</sup> permanence du Commissaire-enquêteur) :

- Madame PICARD Annie, demeurant 129 rue lieutenant Blorville - Village de Sauzelle - 17190 Saint-Georges d'Oléron : souhaite que la mise en application de l'AVAP ne soit pas trop contraignante en tant que servitude d'utilité publique s'imposant aux documents d'urbanisme.

AR PREFECTURE

017-211703376-20200130-2020300179112-DE  
Reçu le 06/02/2020

- Monsieur et Madame PELLETIER Jean-Louis (EARL PELLETIER), demeurant 28 rue de la Résistance - Village de Domino -17190 Saint-Georges d'Oléron : souhaitent obtenir l'autorisation d'exécuter une démolition partielle du mur de clôture de leur exploitation, sur six mètres de longueur (côté rue Aristide Briand à l'angle avec la route de l'Océan) afin de mettre en place un portail d'accès pour les camions devant pénétrer sur le site de leur activité professionnelle (viticulture).

Observations adressées par courrier électronique sur le site de la Commune : [urbanisme@-saint-georges-oleron.fr](mailto:urbanisme@-saint-georges-oleron.fr) :

Aucune observation n'est parvenue sur le site.

Observations parvenues par écrit en Mairie de Saint-Georges d'Oléron :

- Un courrier anonyme est parvenu le 30 octobre 2018 en Mairie de Saint-Georges d'Oléron à l'attention du Commissaire-enquêteur : son objet porte sur une information évoquant les dangers de « L'EOLIEN » ; observation n'entrant pas dans le cadre de l'enquête.

Observation orale reçue par le service « Urbanisme » de la Mairie :

- Une personne s'est adressée le 13 novembre 2018 à Madame CARRERA Claudine, Responsable du service « Urbanisme », afin de recueillir des renseignements sur le contenu du dossier mis à la disposition du public ; cette personne désirant conserver l'anonymat, n'a pas souhaité consigner d'observation sur le registre d'enquête.

Observations du Commissaire-enquêteur :

Je constate que le règlement du PLU et celui de l'AVAP ne sont pas compatibles sur les points suivants :

- concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zones UA et UB notamment :
  - . le règlement de l'AVAP (article 7.1/page 33) préconise un recul par rapport à l'espace public,
  - . alors que les articles UA 6 et UB 6 du règlement du PLU imposent comme règle générale l'implantation des constructions à l'alignement des voies.
- concernant l'alignement des clôtures :
  - . le règlement de l'AVAP (article 7.5.3/page 35) interdit leur retrait par rapport à l'alignement de la voie pour la réalisation de parking de jour,
  - . alors que l'article UB 11 du règlement du PLU admet un retrait de 5,00 mètres sur l'alignement de la voie pour les portails.

En conséquence, il conviendrait par souci de cohérence, que le règlement du PLU soit mis en compatibilité avec celui de l'AVAP.

Pour le Maître d'Ouvrage

Monsieur/Madame.....



Le Maire,  
Eric FROUST

Pris connaissance le 30 novembre 2018

Le Commissaire-enquêteur

Monsieur Jean-Claude ROLQUIN

Remis et commenté le 30 novembre 2018

AR PREFECTURE

017-211703376-20200130-2020300179112-DE  
Reçu le 06/02/2020

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

VILLE DE SAINT-GEORGES-D'OLÉRON

Le 12 décembre 2018

S  
Saint-Georges  
d'Oléron



Enquête Publique du 22 octobre 2018 au 23 novembre 2018

Concernant la transformation de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural  
Urbain et Paysager (ZPPAUP) en Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du  
Patrimoine (AVAP) sur le territoire de la commune de SAINT-GEORGES-D'OLÉRON  
(17190)

MÉMOIRE EN RÉPONSE

En réponse au procès-verbal de synthèse des observations, qui nous a été remis le 30 novembre 2018 par Monsieur le Commissaire Enquêteur, nous apportons les réponses suivantes :

Remarque : Afin de lever les contradictions soulevées entre le règlement du PLU et celui de l'AVAP en matière d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zones Ua et Ub d'une part, et d'alignement des clôtures d'autre part, nous veillerons à ce que le règlement du PLU soit mis en compatibilité avec celui de l'AVAP sur ces points.

Fait à Saint-Georges-d'Oléron,  
Le maire,  
Éric PROUST



Mairie - Rue de la République - CS 20020 - 17190 SAINT-GEORGES-D'OLÉRON

Le maire soussigné certifie le caractère exécutoire de la présente délibération transmise à la sous-préfecture le 4 février 2020 et affichée le 4 février 2020  
Éric PROUST



FAIT ET DÉLIBÉRÉ LES JOUR, MOIS ET AN QUE-DESSUS.  
AU REGISTRE SONT LES SIGNATURES.  
POUR COPIE CONFORME.  
Le maire, Éric PROUST



