

Commune de

# La Gripperie Saint Symphorien

## Plan Local d'Urbanisme Révision n°1

**Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de  
Développement Durables**

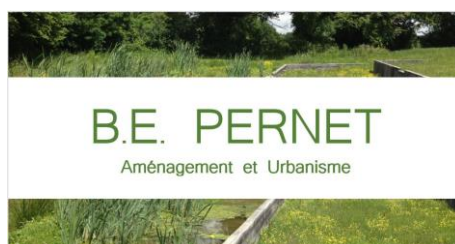


	Prescrit	Projet arrêté	Approuvé
<b>Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)</b>			
Elaboration	Le 10.12.2004	Le 18.07.2008	Le 25.09.2009
Modification n°1	Le 30.04.2010		Le 11.08.2010
Révision n°1	Le 13.06.2016	Le 06.10.2020	Le 06.07.2021

Vu pour être annexé à la décision municipale  
En date de ce jour : le 6 juillet 2021

Le Maire : Denis ROUYER

Etude réalisée par :



# **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de La Gripperie Saint Symphorien**

## **Rappel du cadre législatif :**

### **Article L151-5 du Code de l'Urbanisme**

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

## **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de LA GRIPPERIE SAINT SYMPHORIEN**

### **Orientation 1 :**

## **Permettre un renouvellement et un accueil de population en confortant en priorité les parties urbanisées du bourg**

### **1.1. Maintenir un dynamisme démographique modéré par le renouvellement et l'accueil de population**

Au 1er janvier 2020, la commune de La Gripperie Saint Symphorien comptait 598 habitants, alors que sa population était de 507 habitants en 2009.

La commune a donc connu une croissance démographique en accroissement constant depuis 1975.

Cet accroissement démographique est notamment lié à « solde apparent » nettement positif témoignant de l'attractivité de la commune.

Son cadre de vie exceptionnel, situé entre Rochefort et Royan, font de La Gripperie Saint Symphorien une commune agréable à vivre. Des petites opérations foncières (lotissements) ont permis ces dix dernières années de proposer une offre de terrains viabilisés. Le parc bâti ancien connaît lui aussi une dynamique en matière de réhabilitations.

Cependant, la commune ne souhaite pas connaître un développement démographique trop important. Elle souhaite simplement maintenir un rythme permettant un renouvellement de population et une croissance en adéquation avec la capacité de ses équipements publics et notamment de son école.

**Un taux de croissance de 1% permettrait d'atteindre une population d'environ 660 habitants à l'horizon 2030.**

**Afin d'atteindre cet objectif, la commune entend cependant garantir le maintien d'une offre modérée de terrains à bâtir dans des secteurs stratégiques et dans une vision à court, moyen et long terme.**

### **1.2. Conforter en priorité les parties actuellement urbanisées du bourg et de ses extensions**

Le PLU de La Gripperie Saint Symphorien a comme objectif prioritaire **de densifier les parties actuellement urbanisées du bourg et des espaces résidentiels qui se sont développés en partie Sud.**

Le tissu bâti du bourg et de son agglomération présente quelques possibilités de confortement en comblement de terrains libres ou de grands jardins situés à l'intérieur de l'enveloppe urbanisée (« dents creuses ») ainsi qu'en extension des espaces bâtis existants.

La volonté de la commune n'est pas de permettre l'urbanisation de l'ensemble de ces secteurs mais de cibler ceux qui paraissent aujourd'hui les plus stratégiques en fonction de différents critères (disponibilité foncière, localisation, accessibilité, raccordement aux réseaux...).

Deux principaux secteurs sont retenus :

➤ **Le confortement de l'entrée Nord-Ouest du bourg de La Gripperie dans le secteur des Sables**

Le PLU maintient un secteur urbanisable en entrée Nord du bourg afin de permettre la viabilisation d'un lotissement privé d'environ 18 lots sur un terrain d'1,3 ha.

Le terrain est situé en zone d'assainissement collectif.

Cette opération pourra à terme se connecter par une liaison piétonne au lotissement communal, lui-même connecté à l'école.

Cette opération constitue un enjeu important pour la commune car elle apportera une offre de terrains viabilisés qui font aujourd'hui défaut compte tenu du quasi comblement des terrains disponibles situés dans le tissu urbanisé du bourg.

➤ **Le confortement de la partie Nord-Est du bourg de La Gripperie**

La partie Nord-Est du bourg (lieux dit « des Sables », « La Michelière ») présente quelques possibilités de comblement de dents creuses sur des terrains déjà bâtis (grandes parcelles en voie de mutation).

Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettent de fixer une densité minimale de ces différentes unités foncières et de tenter de les liaisonner entre elles afin de les désenclaver.

### **1.3. Anticiper un développement urbain du bourg à moyen ou long terme**

La révision du PLU engendre le déclassement d'importantes surfaces de terrains anciennement classés en zone à urbaniser (zones AU), notamment dans la partie Nord du bourg (secteurs de Fief de Beaulieu et Bois des Petites Fenêtres), dans le secteur de l'Enclouze en partie Ouest du bourg ainsi qu'au lieu-dit Les Champs de la Croix en partie Sud.

**Ces terrains, très bien situés, restent stratégiques dans une vision de développement à long terme.**

Les conditions d'accès du secteur de l'Enclouze sont très difficiles et pourraient se faire à terme par la rue des Marais après acquisition d'un terrain permettant d'aménager une voie d'accès.

### **1.4. Conforter de manière mineure les gros hameaux principalement par le maintien des capacités de renouvellement du bâti**

Conformément aux orientations du SCOT, aucun village isolé ne fait l'objet de possibilité d'extension au-delà des périmètres actuellement urbanisés.

Seuls deux villages offrent encore quelques possibilités de confortement à l'intérieur des enveloppes bâties :

- Le village de la Frénade, situé au Nord du bourg, compte quelques terrains libres en dent creuse (dont certains font l'objet d'une rétention foncière).
- Le village de Blénac, au sud de la commune, compte de très faibles possibilités de confortement.

Les autres villages isolés n'ont pas vocation à être étoffés.

La préservation et l'évolution du patrimoine bâti constituent un des objectifs du PLU. Ce dernier permet les opérations de réhabilitations, extensions mesurées et constructions d'annexes. Ces évolutions font l'objet d'un encadrement réglementaire destiné à préserver les grandes caractéristiques du bâti ancien et à en assurer des adaptations cohérentes.

Les villages isolés comptent très peu de logements vacants.

Les changements de destination des anciens bâtiments agricoles ou dépendances sont autorisés suivant un repérage spécifique sur les documents graphiques du règlement. Cette disposition permet la possibilité de restaurer des bâtiments anciens qui pourraient tomber en désuétude en offrant plus de possibilités d'adaptations. Les bâtiments repérés sont relativement peu nombreux.

### **1.5. Favoriser une offre variée de logement répondant à un objectif de mixité sociale**

Afin de favoriser une meilleure mixité sociale dans les nouveaux quartiers, le PLU fixe comme objectif de varier la taille des lots en accession (les petites parcelles favorisant l'accèsion à la propriété des ménages ayant des revenus modérés).

En accord avec les orientations du SCOT, les nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble font l'objet d'une plus grande densité et génèrent des parcelles plus petites qui favorisent la primo accession.

### **1.6. Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain s'affichent à travers trois orientations principales :

**- La densification des parties agglomérées du bourg à travers un objectif chiffré d'une densité de 15 logements par hectare dans les zones « à urbaniser » conformément aux dispositions du SCOT de la CARO.**

**- Un objectif de réduction de la consommation foncière d'environ 45 à 50 %.**

**- Le recentrage de l'urbanisation à travers le comblement prioritaire des dents creuses et la réduction d'anciennes zones urbanisables du PLU d'origine, notamment dans les secteurs de Fief de Beaulieu, l'Enclouze, Les sables, La Frénade.**

La réduction de ces espaces permet une réelle économie de terrains agricoles et naturels à hauteur d'environ 8 ha.

## **Orientation 2 :**

### **Permettre le confortement des équipements publics et préserver le cadre de vie**

#### **2.1. Réaliser une réserve foncière dans le secteur des Sables en vue d'aménager une zone à vocation d'équipements sportifs et de loisirs en continuité du bourg**

La commune entend poursuivre les acquisitions foncières du terrain de loisirs qui n'appartient pas en totalité à la commune. Un emplacement réservé est maintenu à cet effet sur les terrains restant à acquérir.

#### **2.2. Poursuivre la valorisation du bourg**

La commune a récemment procédé à un réaménagement de son centre bourg par un traitement qualitatif (pavage en pierres calcaires). La commune embellit ses espaces publics et ses entrées d'agglomérations par des opérations de fleurissement (prairies fleuries, plantations).

La plantation d'arbres d'alignements de haute tige (platane, marronnier, tilleuls) pourrait à terme valoriser les entrées de bourg en agglomération à l'image des alignements traditionnels encore présents ponctuellement sur la commune et sur la traversée de Saint Jean d'Angle.

#### **2.3. Les orientations concernant les transports et les déplacements**

La commune est desservie par le réseau de transport collectif R'Bus qui compte des lignes régulières pour tous les usagers y compris les scolaires.

La commune dispose de quatre arrêts situés arrêts l'Ormeau, Petit Bréneau, Berlaudrie et Ecole (dans le bourg).

R'bus propose un service de TAD (transport à la demande).

La commune souhaite favoriser les liaisons piétonnières entre les secteurs résidentiels et les équipements publics. Les conditions d'aménagement des zones d'urbanisation futures prévoient des liaisons piétonnes entre les principaux quartiers résidentiels et les équipements publics (école, terrain de foot).

La commune compte deux principaux itinéraires de randonnées :

- le GR 360 (le « tour de Saintonge » qui traverse la commune du Nord au sud en contre haut du talus qui surplombe le marais de Brouage / en orange sur la carte ci-joint.
- Un circuit de randonnée pédestre qui relie Saint Jean d'Angle, La Gripperie et La Tour de Broue.

#### **2.4. Favoriser les transitions végétales entre les secteurs bâtis et agricoles**

Afin d'assurer une meilleure intégration des nouveaux quartiers et de favoriser des transitions entre secteurs bâtis et agricoles, des haies ou bandes boisées sont préconisées en limite des secteurs urbanisables qui donnent sur un espace agricole ou naturel ouvert.

Les essences utilisées seront locales et diversifiées. Les essences denses, persistantes et uniformes telles les haies de thuyas sont à proscrire.

#### **2.5. Eviter la banalisation des constructions neuves et favoriser une bonne intégration paysagère**

Sans être trop contraignant et restrictif, le PLU entend gérer les opérations de construction neuve en agissant de manière prioritaire sur les éléments ayant un impact visible comme par exemple ; les couleurs d'enduit, le traitement des abords des constructions et la clôture...

La gestion attentive de la clôture est un enjeu primordial dans le sens où c'est elle qui borde l'espace public et constitue ainsi la première façade. Bien traitée, elle contribue à une bonne intégration des constructions. Mal traitée, elle peut entraîner une détérioration du paysage et des références identitaires de la commune.

A ce titre, la commune a ré-institué un régime déclaratif pour les clôtures en 2008.

#### **2.6. Prendre en compte le Schéma pluvial d'assainissement élaboré conjointement à la révision du PLU**

Le règlement pourra intégrer des prescriptions réglementaires issues du Schéma Pluvial, comme par exemple favoriser l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle, ainsi que les eaux traitées issues des assainissements autonomes (au lieu de leur rejet dans un fossé public).

La préservation de passages d'eau (fossés) dans le secteur de La Jardillière est apparue essentielle afin de garantir le libre écoulement des eaux et éviter les risques d'engorgement pluvial.

#### **2.7. Prendre en compte le Schéma d'assainissement des eaux usées révisé conjointement à la révision du PLU**

Le Schéma d'assainissement des eaux usées est révisé conjointement à la révision du PLU.

#### **2.8. Les orientations portant sur le développement des communications numériques**

Le déploiement de la fibre optique est prévu en 2022.

Les aménagements récents et futurs intègrent le passage de fourreaux de fibres optiques.

#### **2.9. Les orientations portant sur les réseaux d'énergie**

L'ensemble des espaces bâtis est raccordé aux réseaux publics d'alimentation électrique.

La commune souhaite favoriser les projets mettant en œuvre des réseaux d'alimentation en énergie renouvelable dans le respect de la protection de ses paysages et de ses espaces naturels, notamment pour l'alimentation de ses équipements publics et collectifs.

## **Orientation 3 :**

### **Maintenir les activités économiques de la commune**

#### **COMMERCE ET ARTISANAT**

##### **3.1. Favoriser le maintien et le développement du tissu commercial et artisanal**

Sans prévoir l'aménagement d'une zone d'activité spécifique, le PLU permet le maintien et la reconversion des quelques activités artisanales et de service présentes sur la commune.

La réglementation des zones à vocation résidentielle permet d'autoriser les implantations nouvelles d'activités économiques compatibles avec la vocation d'habitat des sites.

#### **HEBERGEMENT TOURISTIQUE RURAL (type gîtes et chambres d'hôtes)**

##### **3.2. Permettre le maintien et l'émergence des structures d'hébergements et d'activités agro-touristiques liées à des ensembles bâtis existants**

La commune compte de nombreux gîtes et chambres d'hôtes, ainsi qu'un ensemble d'activités (existantes ou en cours de création) à vocation agricole, équestre et/ou pédagogique dont certains sont orientés sur la culture biologique.

Plusieurs sites sont susceptibles de développer une offre de gîtes et/ou de chambres d'hôtes dans le cadre d'activités rurales ou agricoles (type élevage agricole, maraichage...) liés à des ensembles bâtis existants.

Des secteurs spécifiques ont été définis par le PLU afin de permettre le développement de telles activités dans un cadre défini. Il s'agit :

- des Grandes Maisons, ensemble bâti de qualité patrimoniale, situé à proximité du bourg en partie Sud. Ce hameau abrite une activité de chambres d'hôtes qui pourrait se développer notamment par la réhabilitation de belles granges aujourd'hui en ruine. Cette activité abrite également quelques chevaux.

- de La Casse à Pinson, exploitation agricole d'élevage ovin situé en limite Nord-Est de la commune. Cette grosse exploitation développe une activité de chambres d'hôtes et de gîtes dans un ensemble bâti existant en cours de réhabilitation.

- d'un projet d'écolieu situé en entrée Sud du bourg dans l'ancien prieuré. Cette activité entend mettre en œuvre un projet à la fois agricole sous forme de maraichage bio (avec vente directe) et d'hébergement touristique par l'aménagement de grands gîtes dans une partie du bâti existant et également par la construction de quelques gîtes situés en continuité du tissu bâti du bourg. L'activité nécessite également la construction d'une habitation permanente. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi qu'un zonage spécifique encadrent ces différentes activités.

- d'une activité de permaculture (maraichage bio) dans le hameau de Pied Mulet situé au pied du marais en partie Nord de la commune. Le hameau se situe dans le Site Classé. Cette structure, à vocation pédagogique et agricole, pratique la culture maraichère (dont une partie sous serre) et accueille du public dans un objectif de formation à la permaculture. La définition d'un secteur spécifique permet de cadrer les possibilités de constructions (serres, abris) autour du site bâti existant.

Des formes d'hébergement « insolites » type cabanes dans les arbres, peuvent éventuellement être acceptés, s'ils sont compatibles avec la configuration des lieux, l'intégration paysagère et restent de taille modérée (offre complémentaire).

#### **ACTIVITE AGRICOLE**

##### **3.3. Préserver l'activité agricole**

Le PLU entend préserver les exploitations agricoles de la commune et favoriser, le cas échéant, des installations nouvelles dans des secteurs qui ne portent pas atteinte aux paysages et aux secteurs résidentiels.

Le SCOT édicte des préconisations de cordons sanitaires inconstructibles autour des exploitations agricoles.

Le PLU se conforme donc aux orientations du SCOT en excluant toute zone constructible dans un périmètre de 100 m autour des exploitations agricoles.

Les terres agricoles de la commune sont préservées et classées en zone agricole « A ».

Les bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural et patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination en habitation, sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole.

## **ACTIVITE D'EXTRACTION**

### **3.4. Maintenir l'activité d'extraction liée aux ressources du sous-sol en sable siliceux tout en la conciliant avec les objectifs de préservation environnementale**

Le PLU s'attache uniquement à identifier le seul secteur restant faisant l'objet d'une autorisation d'extraction en cours (arrêté préfectoral n°09-2403 du 25 juin 2009) dans le secteur de Cadeuil, au lieu-dit « La Grande Pièce ».

Les anciens sites d'extraction sont reclassés en zone naturelle.

## **Orientation 4 :**

### **Préserver et gérer le patrimoine bâti et naturel de la commune**

#### **PATRIMOINE BÂTI ET ARCHITECTURAL**

##### **4.1. Préserver et gérer le patrimoine bâti de la commune**

La commune souhaite préserver la grande qualité patrimoniale et architecturale de son patrimoine bâti (bâti ancien en général).

Le PLU y contribue à travers l'élaboration de règles spécifiques permettant la gestion de ce patrimoine.

##### **4.2. Identifier et préserver le patrimoine bâti remarquable de la commune**

Certains ensembles bâtis se distinguent par une valeur patrimoniale remarquable (demeures, fermes fortifiées, château) qui font l'objet d'une identification et d'une protection particulière, parfois en complément des servitudes de protection du Site classé du Marais de Brouage et des périmètres de protection modifiés des trois monuments historiques qui concernent le territoire communal (Eglise de St Symphorien, Tour de Broue, Logis de La Grande Mauvinière).

Parmi ces éléments, on dénombre :

- Le Logis de La Massonne / XVIII<sup>e</sup> siècle ancienne seigneurie
- Le Château de Blénac / XVIII<sup>e</sup> siècle construit à quelques centaines de mètres d'une motte féodale
- La ferme de La Châtaigneraie (situation en contre haut du talus)
- l'Abadaire (ferme carrée)
- Le logis situé au sud du bourg de La Gripperie
- Les Grandes Maisons

##### **4.3. Maintenir l'institution du Permis de Démolir sur l'ensemble du territoire communal**

Afin de garantir une meilleure préservation du patrimoine historique, la commune maintient **l'institution du permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.**

#### **PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER / BOISEMENTS / CORRIDORS ECOLOGIQUES**

##### **4.4. Préserver les boisements de la commune**

La commune souhaite maintenir la protection des massifs boisés et éléments boisés isolés (haies, arbres isolés) par des mesures réglementaires appropriées (Espaces Boisés Classés à protéger au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme, identification par le PLU en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme).

Les espaces faisant l'objet de mesures de restauration écologiques ne seront pas classés en Espaces Boisés Classés afin de ne pas contraindre les travaux envisagés (notamment s'il s'agit d'ouverture de milieux aujourd'hui en cours de fermeture).

Ces boisements forment un vaste corridor écologique à préserver (trame verte).

#### **4.5. Préserver l'ensemble des zones naturelles ayant un intérêt écologique et les paysages exceptionnels de la commune**

La commune compte un patrimoine naturel très riche lié aux marais de Brouage (Site Classé) et aux Landes de Cadeuil.

Parmi les sites ayant un intérêt écologique on recense sur la commune :

- La Réserve Naturelle Régionale de La Massonne
- Les ZNIEFF de type 1 n°111 et 112 (La Gripperie), 119 (Marais Le Pinassou), 156 (Landes de Cadeuil - Les Coudres), n°5890119 (Tourbière de la Châtaigneraie), n°5890799 : Marais de Brouage Saint Agnant.
- La ZNIEFF de type 2 n°589 : Marais et vasières de Brouage, Seudre et Oléron
- Les sites Natura 2000 :
  - o ZSC n°FR5400431 « Marais de Brouage ».
  - o ZSC n°FR5400465 « Landes de Cadeuil ».
  - o ZPS n°FR5410028 « Marais de Brouage, Ile d'Oléron. »
- La ZICO (Zone importante pour la conservation des oiseaux) « Ile d'Oléron, marais de Brouage-St-Agnant »

Le coteau qui surplombe le marais de Brouage constitue un site de grand intérêt paysager aujourd'hui protégé par le Site Classé. Le PLU accompagne cette protection par un classement en zone naturelle ou en zone agricole inconstructible tout en permettant aux exploitations agricoles implantées en frange de marais de pouvoir se développer (exploitation de l'Ornut).

#### **4.6. Prendre en compte l'inventaire communal des zones humides**

La commune compte de nombreuses zones humides dont les marais de Brouage qui forment la trame bleue de la commune. 53 % de la surface communale est considérée en zone humide.

Le PLU intègre l'inventaire des Zones Humides réalisé à l'échelle communale.

## **Orientation 5 :**

### **Prendre en compte le risque inondation par submersion marine et le Plan de Prévention des Risques Naturels du Bassin de la Seudre et des Marais de Brouage**

Les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels du Bassin de la Seudre et des Marais de Brouage sont intégrées dans le dossier de PLU.