

Commune de
La Gripperie Saint Symphorien

**Plan Local d'Urbanisme
Révision n°1**

**Pièce n°3 : Orientations d'Aménagement et de
Programmation**



	Prescrit	Projet arrêté	Approuvé
Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)			
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	

Vu pour être annexé à la décision municipale

En date de ce jour : le 6 octobre 2020

Le Maire : Denis ROUYER

Etude réalisée par :



Rappel du cadre législatif :

Le cadre juridique des Orientations d'Aménagement et de Programmation est défini aux articles L151-6 et L. 151-7 et R. 151-6 et suivants du Code de l'Urbanisme

Article L151-6

Modifié par LOI n°2016-1888 du 28 décembre 2016 - art. 71 (V)

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Sommaire :

1. Dispositions portant sur l'aménagement	p. 3
1.1. OAP sectorielle de la zone Ubo au Nord-Est du bourg	p. 3
A / Etat initial et zonage	p. 3
B / Orientations d'Aménagement et de Programmation	p. 4
C / Illustration informative n'ayant pas de valeur réglementaire	p. 5
1.2. OAP sectorielle de la zone 1AUo de la partie Nord-Ouest du bourg	p. 6
A / Etat initial et zonage	p. 7
B / Orientations d'Aménagement et de Programmation	p. 10
1.3. OAP sectorielle sur les secteurs Uto et Ao du sud du bourg	p. 9
A / Etat initial et zonage	p. 9
B / Orientations d'Aménagement et de Programmation	p. 11
1.4. OAP thématique sur l'aménagement des clôtures et des espaces libres des constructions	p. 12
A. Les clôtures et accès au terrain à privilégier	p. 12
B. Les essences recommandées	p. 13
2. Dispositions portant sur l'habitat	p. 15
3. Dispositions portant sur les transports et les déplacements	p. 15

1. Dispositions portant sur l'aménagement

1.1. OAP sectorielle de la zone Ubo au Nord-Est du bourg

A / Etat initial et zonage

Vue aérienne du site et cadastre, localisation des prises de vue :



Etat initial de l'environnement :

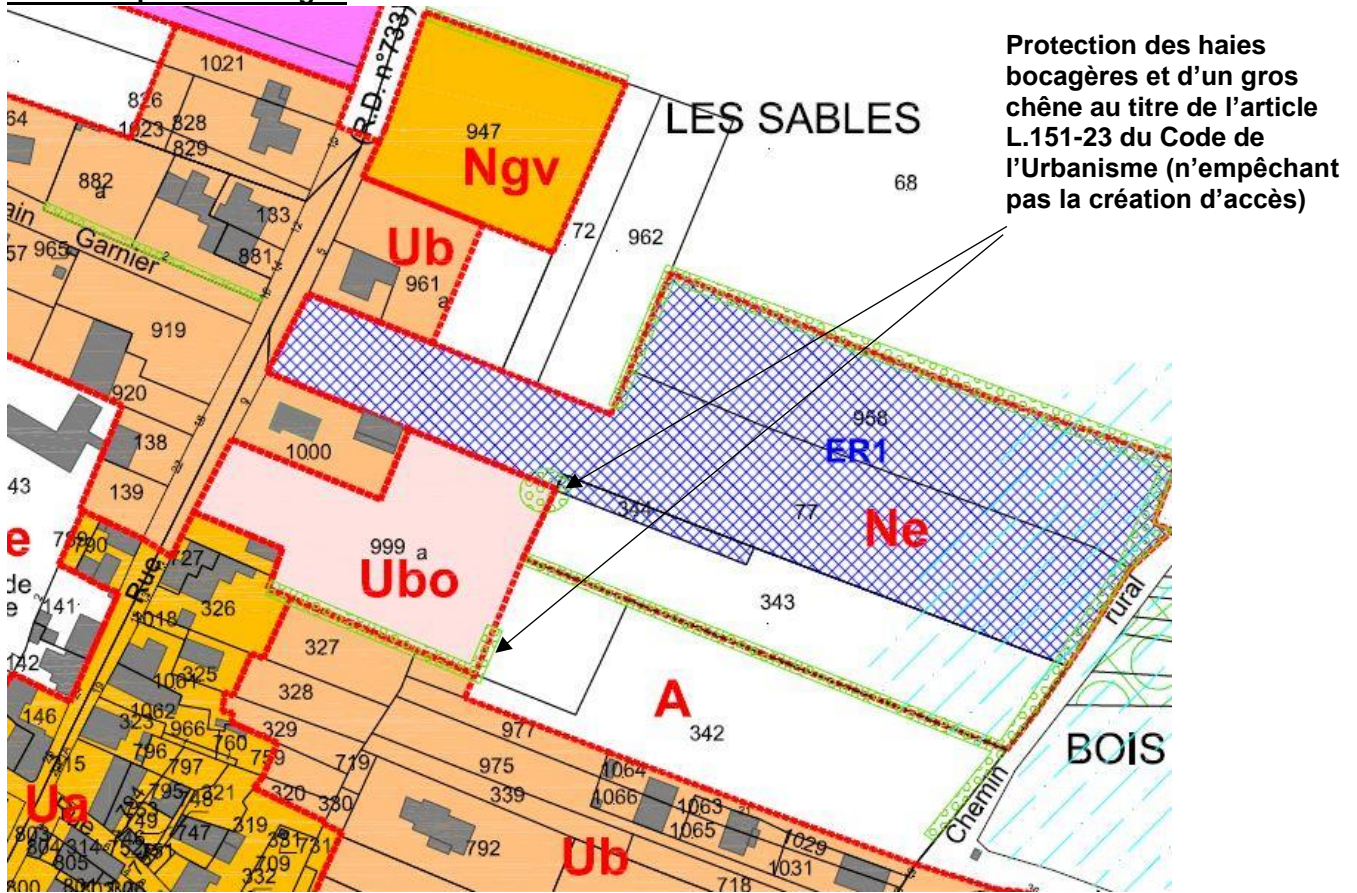
La partie Nord-Est du bourg (lieux dit « des Sables ») présente quelques possibilités de comblement de « dents creuses » notamment sur des terrains partiellement bâtis.

La parcelle 999a, située en bordure de la Grande Rue, correspond à un grand jardin arboré (à ses pourtours) qui est en voie de mutation. Sa situation au cœur de bourg en fait un terrain assez stratégique pouvant être densifié. Il dispose d'un accès assez large en bordure de la Grande Rue et bénéficie de tous les équipements en réseaux. Sa surface est de 5339 m². La partie Est du terrain donne sur des terrains libres et semi-bâtis qui seront potentiellement urbanisés à long terme.

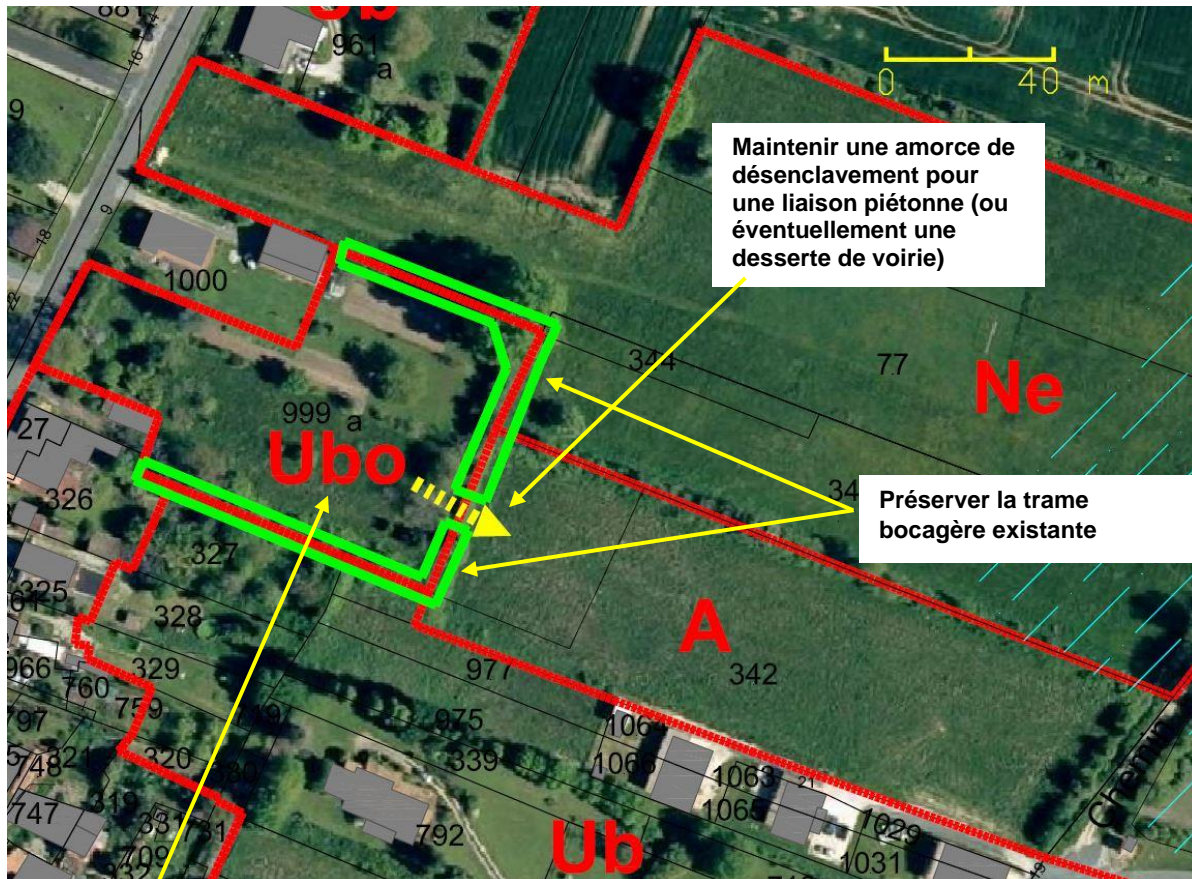
Une OAP très simple est donc définie uniquement pour garantir une densité minimale et imposer un principe de réservation d'une amorce de liaison future (piétonne ou viaire selon les enjeux du futur projet) sur le fond Est du terrain.

Zones du PLU	Parcelles	Surface de la zone en m ²	Surface constructible libre en m ²
Ubo	OA 999 a p	5339 m ²	5339 m ²

Extrait du plan de zonage :



B / Orientations d'Aménagement et de Programmation



Densité : Création de quatre lots à bâtir au minimum.

Principes d'aménagement du secteur Ubo :

- Création de quatre lots à bâtir au minimum.
- Continuité viaire ou piétonne à prévoir avec la zone A attenante (en cas d'urbanisation future)
- Préserver les haies bocagères existantes situées aux pourtours des terrains. Les renforcer ou les remplacer par des essences similaires si besoin. Cette protection n'empêche pas la création d'accès.
- Favoriser les orientations des constructions au sud (pièces à vivre notamment).
- Intégrer (sauf incapacité technique) la gestion des eaux pluviales dans le projet d'aménagement en favorisant l'usage de techniques extensives (noues engazonnées en accompagnement des voiries, bassin de rétention paysager, surfaces plantées d'infiltrations...).

C / Illustration informative n'ayant pas de valeur réglementaire



1.2. OAP sectorielle de la zone 1AUo de la partie Nord-Ouest du bourg

A / Etat initial et zonage

Vue aérienne du site et cadastre, localisation des prises de vue :



Photo 1 : vue d'ensemble depuis la Grande Rue (RD 733) vers l'Ouest



Photo 2 : vue depuis le lotissement communal sur la zone 2AU

Etat initial de l'environnement :

La zone 1AUo correspond à une vaste parcelle agricole cultivée (sans contrat de fermage) de 1,3 ha, située en bordure de la RD 733 en entrée Nord du bourg. La parcelle ne comprend aucun élément boisé. Le terrain est quasiment plat avec une très légère pente orientée vers le Sud-Ouest.

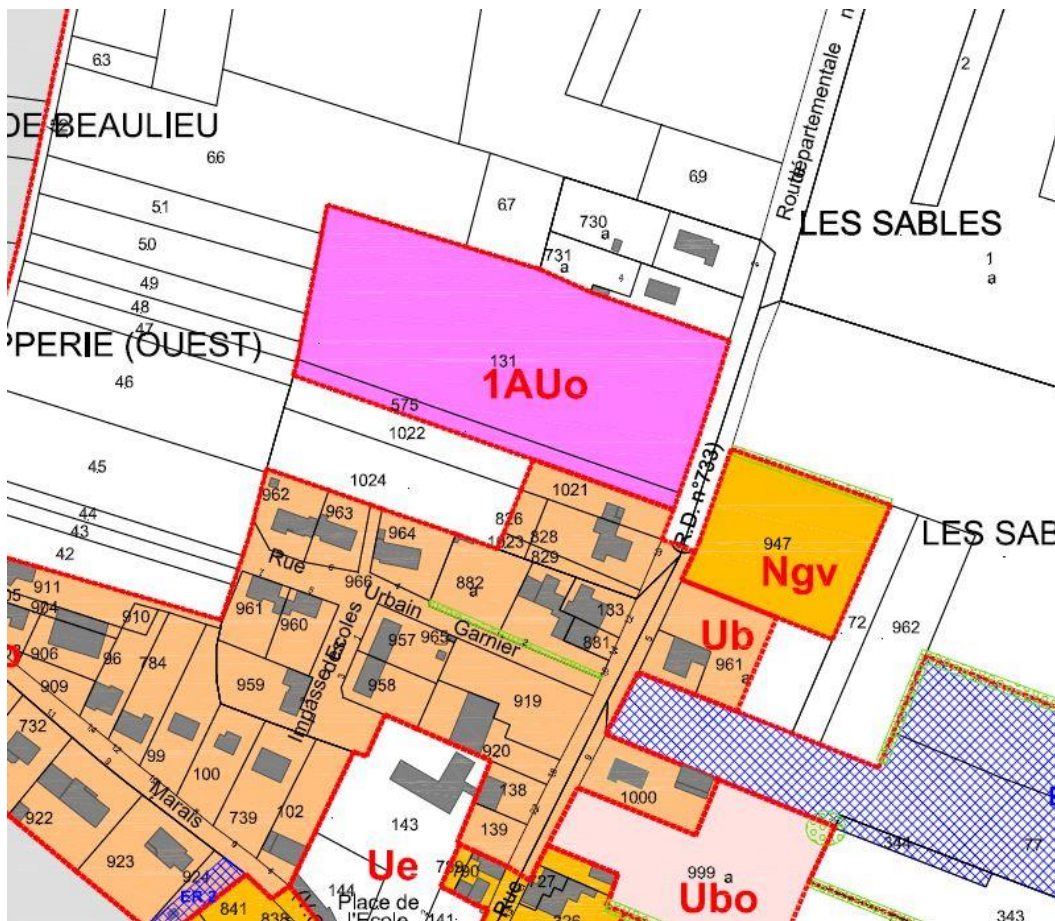
Les terrains sont insérés entre le lotissement communal côté Sud et quelques habitations isolées au Nord. Deux parcelles libres (1022 et 1024) se situent entre la zone 1AUo et le lotissement communal. Ces terrains sont destinés à être urbanisés à moyen ou long terme afin de créer une connexion entre les deux quartiers.

Le paysage est très ouvert et offre des vues lointaines cadrées par les massifs boisés situés en bordure des coteaux qui surplombent les marais de Brouage.

Le secteur est situé en zone d'assainissement collectif. Il semblerait, en première approche, que le futur réseau d'assainissement puisse rejoindre le réseau collectif existante sur la Grande Rue (RD 733^{E2}) en gravitaire.

Zones du PLU	Parcelles	Surface de la zone en m ²	Surface constructible libre en m ²
1AUo	OC 131, 575	13092 m ²	13092 m ²

Extrait du plan de zonage :



B / Orientations d'Aménagement et de Programmation

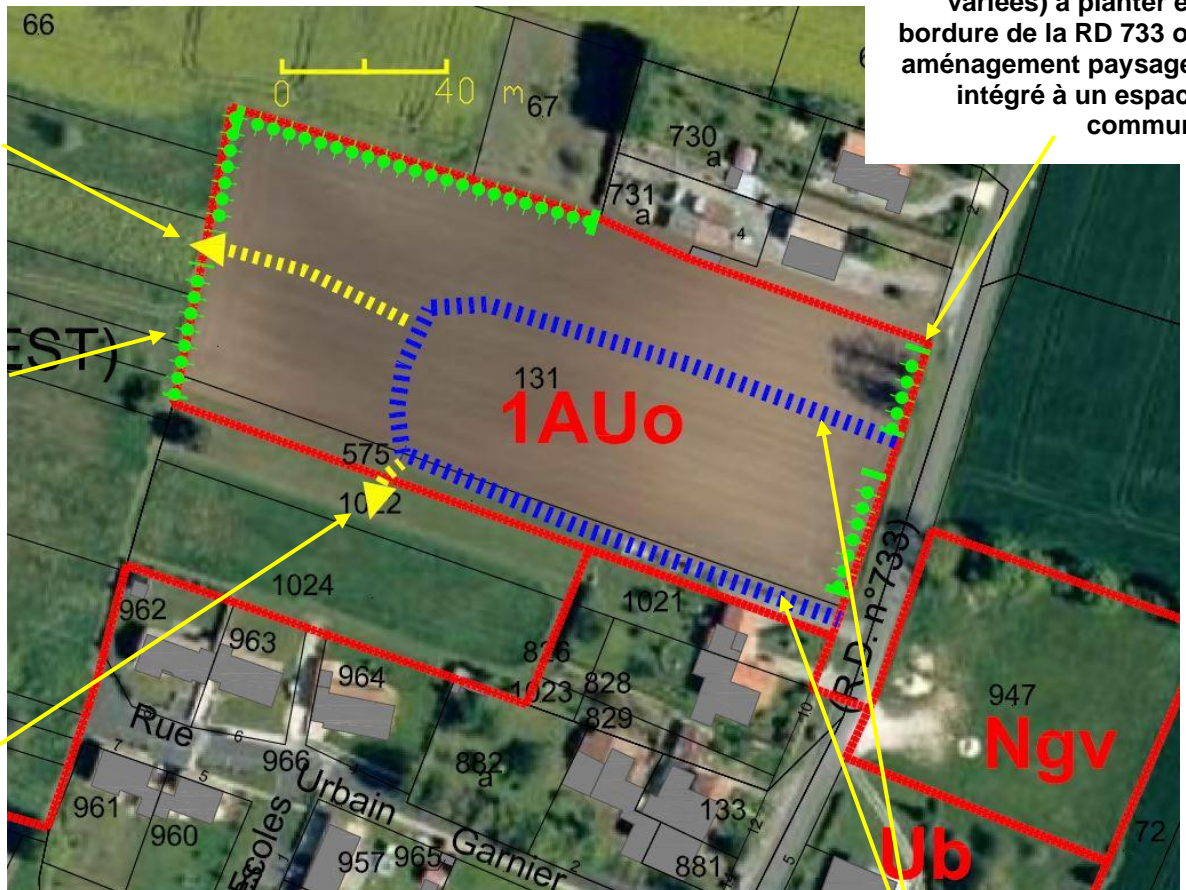
- Densité minimale de 15 logements / ha avec une mixité dans la taille des parcelles.
- Franges paysagères à planter sur les limites des zones agricoles traitées sur l'espace commun (plantation d'une haie bocagère sur une emprise commune avec gestion par l'association syndicale / ou convention avec la mairie). Largeur minimale de 3 m.
- Prévoir un aménagement paysager en bordure de la RD 733 composé soit d'une haie bocagère d'essences variées, soit de plantations éparses intégrées à un espace vert commun. Les murs maçonnés, les haies denses et opaques ou les grillages proéminant sont interdits sur l'interface avec la RD 733.
- Connexion viaire et piétonne à prévoir afin de rejoindre le lotissement communal (amorce de voirie à maintenir libre).
- Maintenir une amorce de voirie en limite Ouest en vue d'une future extension ou une connexion piétonne.
- Favoriser une ambiance végétale du quartier, notamment en préconisant des clôtures végétales composées d'essences variées et en aménageant des accotements plantés (engazonnement, massifs fleuris, arbres tiges, arbustes). Limiter l'utilisation des bordures en favorisant un traitement « à plat » des voiries (type voirie partagée).
- Intégrer (sauf incapacité technique) la gestion des eaux pluviales dans le projet d'aménagement en favorisant l'usage de techniques extensives (noues engazonnées en accompagnement des voiries, bassin de rétention paysager, surfaces plantées favorisant l'infiltration des eaux de pluie...).
- Favoriser les orientations des constructions au sud (pièces à vivre notamment).

Maintien d'une amorce pour une extension future ou connexion piétonne

Frange paysagère à planter en limites Nord et Ouest (haie bocagère composée d'essences variées et adaptées au paysage local)

Accès viaire ou piéton selon définition du projet

Haie bocagère (essences variées) à planter en bordure de la RD 733 ou aménagement paysager intégré à un espace commun.



- ■ ■ ■ ■ Principe de voie de desserte à créer
- — — — — Liaison secondaire ou piétonne à créer
- ▲ Accès / liaison à prévoir
- ● ● ● ● Haie bocagère à planter (frange paysagère)

Accès sur la RD 733 (positionnement non imposé)
Voirie en bouclage à privilégier.

1.3. OAP sectorielle sur le secteur Uto et Ao du sud du bourg de La Gripperie

A / Etat initial et zonage

Vue aérienne du site et cadastre, localisation des prises de vue :

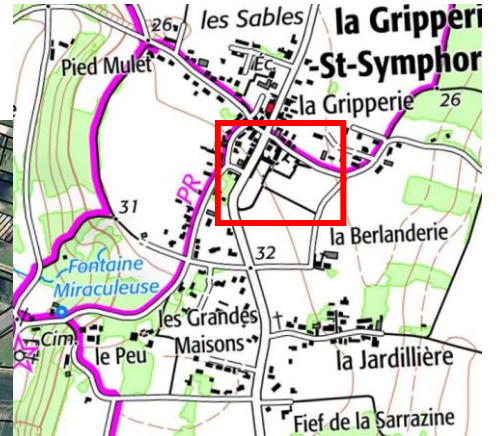


Photo 1 : vue sur l'emplacement du futur gîte



Photo 2 : vue sur la partie boisée à préserver derrière le logis

Photo 3 : vue sur l'alignement d'arbres fruitiers à préserver



Photo 4 : vue sur la partie Nord du site et sur le futur accès secondaire au site



Photo 5 : vue d'ensemble sur la partie agricole vers le Sud

Etat initial de l’environnement et projet envisagé :



Un projet d’« écolieu » est envisagé en partie Sud du bourg de La Gripperie.

Le site intègre et se situe dans la continuité de l’ancien logis situé en partie Sud du bourg (ancienne ferme chapelle construite en 1650). Cet ensemble bâti remarquable est composé d’une maison de maître entourée de longues dépendances agencées autour d’une belle cour paysagée. Un beau portail se situe en partie Sud de la cour. L’intérieur du site n’est pas visible depuis la Grande Rue qui est bordée par les murs aveugles de longues dépendances ouvertes sur la cour.

L’ensemble bâti est identifié et protégé par le PLU au titre de l’article L. 151-19 du Code de l’Urbanisme.

Le projet comprend une partie agricole et d’accueil touristique dans un esprit social et écologique.

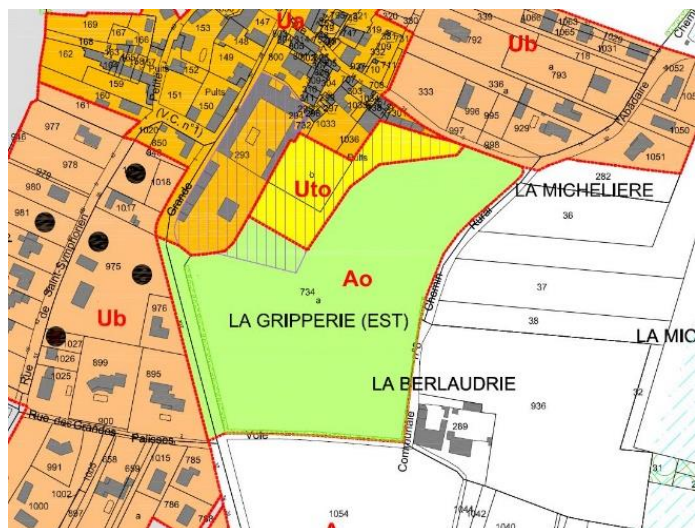
La partie agricole se compose d’un projet de maraichage et de cultures biologiques qui prendront place sur la vaste parcelle agricole (classée en zone A par le PLU) située au Sud de l’ensemble bâti. Sont envisagés ; la plantation d’un verger, de serres maraichères, l’aménagement d’une marre, des espaces de cultures. La parcelle est actuellement entourée de haies bocagères basses qui seront préservées et renforcées afin de garantir l’intégration paysagère du site. La vente à la ferme et l’accueil du public sont envisagés. La construction d’un logement utilisé par un maraicher et par des ouvriers agricoles (ou saisonniers type wwoofing) est envisagée à l’arrière du site bâti et en interface avec les parties cultivées. Ce bâtiment intégrera également une partie liée au stockage de matériel. Le bâti sera de plein pied avec une architecture de qualité, simple et bioclimatique orientée au sud. Il sera principalement composé de bardages bois. Le bâti sera intégré au paysage par la plantation d’arbres ou de massifs à ses abords. La partie agricole utilisera l’accès existant composé d’un chemin bordé d’un alignement de jeunes arbres (arbres à conserver).

La partie d’hébergement touristique comprendra un ensemble de grands gîtes qui seront aménagés dans les dépendances du bâti d’origine. La construction d’un ou deux gîtes bioclimatiques est prévue à l’arrière de l’ensemble bâti. Un accès secondaire (depuis la rue de l’Abbadaire) sera aménagé afin de desservir les gîtes et un espace de stationnement qui sera intégré à l’environnement (stationnement sur espace engazonné ou revêtement stabilisé intégré par des plantations).

Le PLU identifie un **secteur Uto** spécifique permettant la construction des gîtes et du logement dans un espace situé dans la continuité du bâti et du bourg. Le secteur Uto permet également l’aménagement d’un accès depuis la rue de l’Abbadaire.

Zones du PLU	Parcelles	Surface de la zone en m ²	Surface constructible libre en m ²
Uto	OA 734a et b	6061 m ²	2107 m ²

Extrait du plan de zonage :



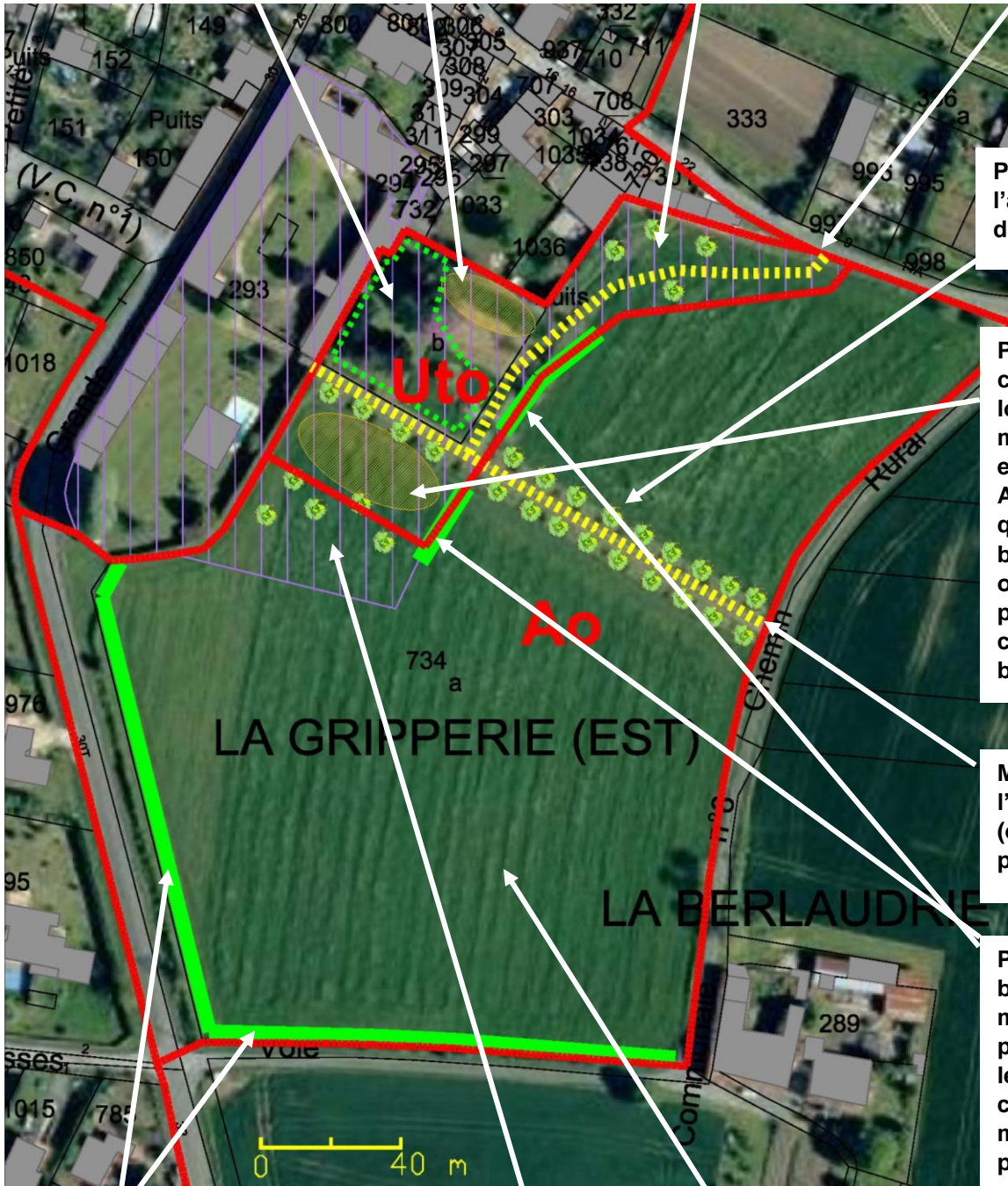
B / Orientations d'Aménagement et de Programmation

Préservation de la trame boisée et arbustive existante (tout en permettant des aménagements légers).

Projet de construction d'un ou deux gîtes bioclimatiques de qualité architecturale (secteur d'implantation approximatif).

Espace de stationnement intégré à l'environnement (revêtement enherbé ou stabilisé, plantations éparses permettant d'intégrer les véhicules)

Création d'un accès de type « chemin » pour l'accès aux gîtes.



Préservation de l'alignement d'arbres existant.

Projet de construction d'un logement à usage du maraicher et des employés agricoles. Architecture de qualité, simple et bioclimatique orientée au sud principalement composée de bardages bois.

Maintien de l'accès existant (en priorité pour la partie agricole).

Plantation d'une haie bocagère ou de massifs boisés permettant d'intégrer les futures constructions (sans masquer les perspectives).

Maintien et renforcement des haies bocagères situées aux pourtours de la parcelle agricole.

Plantations éparses d'arbres et/ou de massifs arbustifs permettant l'intégration paysagère de la future construction.

Espace de maraichage (serres, vergers, cultures, mare...).

1.4. OAP thématique sur l'aménagement des clôtures et des espaces libres des constructions

A. Les clôtures et accès au terrain à privilégier :

- Favoriser les clôtures végétales (haies) composées d'essences locales et diversifiées, notamment en frange des zones agricoles et naturelles, ainsi que dans les secteurs peu denses. Pour rappel, les haies bocagères sont imposées dans le règlement en limite des zones A et N.

Le mélange d'essences persistantes (feuillage toute l'année) et d'essences fleuries assure une bonne intimité et un embellissement des abords de la maison.

En secteur peu dense, les haies permettent une meilleure intégration paysagère de la maison.

En fond de parcelle et en limite séparative, les haies peuvent être hautes et plus denses permettant une isolation visuelle et phonique, ainsi qu'une meilleure protection face aux traitements chimiques agricoles.

- Privilégier les grillages discrets associés aux haies ; barrières en bois, piquets en bois, socles non visibles...



Haie bocagère mixte, accotement engazonné



Haie bocagère mixte associée à un grillage discret avec piquets en bois



Haie bocagère mixte associée à une barrière en bois discrète

- Favoriser les clôtures maçonnées en pierres de pays en secteur dense à semi-dense. Conserver en priorité les murets existants en pierres sèches.



Mur en pierres sèches à préserver dans le bourg de la Gripperie



Muret bas en pierres sèches en bordure de rue

- Favoriser les portails discrets ou les accès ouverts au garage (sans clôture ni portail). L'accès libre ainsi dégagé permet de stationner facilement un à deux véhicules devant la maison.



Portail discret en bois peint de la couleur des volets



Accès ouvert, muret en pierres de pays, végétation

B. Les essences recommandées (haies, pieds de murs, arbres et massifs d'ornement dans les jardins)

Ces essences sont à adapter à la nature du sol.

Les plantations hors sol doivent être évitées afin de limiter la consommation d'eau nécessaire à leur entretien.

FLEURISSEMENT EN PIED DE MUR DES CLÔTURES OU CONSTRUCTIONS :

Roses trémières, soucis, valériane, orpin, lavande, rosiers, romarin, acanthe, marguerite, chardon bleu, belle de nuit, pavot de Californie, lavatère, capucine, iris, pois de senteur, jasmin, passiflore, anémone, arbre au poivre ...



Valériane



Roses trémières



Marguerites



Acanthes



Lavandes

PLANTES GRIMPANTES ASSOCIEES AU BATI :

Rosiers, glycines, vigne, pois de senteur, jasmin, chèvrefeuille, passiflore, solanum...

HAIES et BOSQUETS :

Combiner les essences caduques, persistantes et fleuries pour des associations plus harmonieuses et qui participent à la biodiversité.

Végétaux à feuillage caduque (qui perdent leurs feuilles en hiver) :

- Erable champêtre
- Charme
- Hêtre
- Noisetier
- Sorbier
- Robinier
- Chêne rouvre
- Sureau noir

Végétaux fleuris :

- Abélia grandiflora (arbuste décoratif au feuillage abondant, fleurs blanches)
- Buddleia / arbre aux papillons (abondante floraison, facile à cultiver)
- Aubépine (floraison blanche en mai)
- Lilas (fleurs parfumées)
- Eglantier
- Genêt / Cytisus (fleurs jaunes)

- Forsythia (floraison exubérante jaune au printemps)
- Céanothe (très décoratif, floraison bleue ou blanche)
- Seringat (très décoratif, floraison blanche et parfumée)
- Viorne (feuillage très décoratif)
- Laurier tin (belle floraison en hiver)
- Chèvrefeuille (très odorant)

Végétaux à feuillage persistant (feuillage tout au long de l'année / alternative aux thuyas, essences à combiner avec des essences fleuries) :

- Laurier tin (belle floraison en hiver)
- Laurier sauce (pour haie taillée)
- Oranger du Mexique
- Pittosporum tobira (arbuste à fleurs blanches)
- Eleagnus Ebengei (pour haie taillée, croissance rapide, feuillage argenté)
- Buis (pour haie taillée, croissance très lente)
- Houx (haies taillées défensives, décoratives par des fruits rouges en hiver)
- Fusain (pour haies taillées décoratives, croissance rapide)
- Osmanthus (jolies haies touffues très odorantes et vert foncé)
- Arbousier (haie libre décorative par sa floraison)
- Aucuba du Japon (arbuste rustique au feuillage panaché)
- Troènes (croissance très rapide)
- Viorne (feuillage très décoratif)



Pittosporum



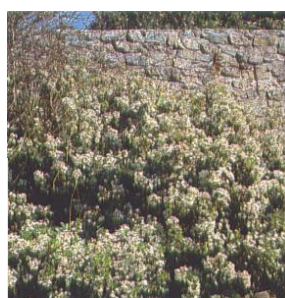
Laurier tin



Haie de Troène



Lauriers roses



Oranger du Mexique



Abélia

ARBRES D'ORNEMENT ISOLES OU D'ALIGNEMENT :

Arbres tiges : tilleul argenté, marronnier, platanes d'orient, frêne, charme, chêne vert, pin parasol, pin maritime, érable, paulownia impérial, chêne, orme, érable champêtre, Privilégier les plantations devant la maison, côté rue, pour embellir l'ambiance du village.

ARBRES FRUITIERS : amandier, pêcher, noyer, poirier sauvage, cerisier, olivier, figuiers...



2. Dispositions portant sur l'habitat

Voir PADD

3. Dispositions portant sur 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.

La commune entend développer les liaisons piétonnes dans le bourg, notamment au sein des futures opérations d'aménagement d'ensemble où des dispositions sont prévues dans les OAP sectorielles présentées ci-avant.

La commune procède à la valorisation de son centre bourg qui permet d'améliorer les conditions de circulations piétonnes dans le bourg (réfection des trottoirs, voirie partagée).