

Commune de
La Gripperie Saint Symphorien

Plan Local d'Urbanisme
Révision n°1

**Synthèse de l'avis des Personnes Publiques Associées faisant suite à l'arrêt n°2 du PLU de
La Gripperie Saint Symphorien.**
**Synthèse de la réponse apportée par la commune et des modifications prévues dans le
cadre du PLU approuvé**

Synthèse rédigée le 22 janvier 2021 et réactualisée le 15 avril 2021

Les modifications qui seront apportées à la rédaction du dossier arrêté dans le cadre de l'approbation sont mentionnées ci-dessous en jaune.

Abréviations :

RP : Rapport de Présentation

OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmatons

1. Avis de la CARO délivré lors de la commission du 10 décembre 2020

- Avis favorable avec observations en annexe

Synthèse de l'avis portant sur des corrections à apporter	Synthèse de la réponse apportée et des modifications prévues dans le 2^{ème} arrêt
Gestion des déchets ; demande d'ajout d'une prescription sur les zones AU et Ubo	La mention suivante sera rajoutée dans le règlement aux articles 8.1 des zones U et AU : Les voies en impasse sont à éviter ; si de telles voies sont mises en œuvre en raison de contraintes techniques justifiées, la collecte des déchets ménagers ne pourra se faire en porte à porte mais sur un point de collecte commun aménagé en début d'impasse sur un espace suffisant pour la dépose des bacs des logements créés.
Eau, Assainissement et Gestion des risques, Gemapi, Environnement Demande d'adaptations dans la rédaction du règlement sur la gestion des eaux usées et des eaux pluviales	La mention suivante sera modifiée dans le règlement aux articles 9.1 des zones U et AU : - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement et devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif. Ce dispositif devra permettre l'éventuel raccordement ultérieur au réseau public de collecte des eaux usées. La mention suivante sera modifiée dans le règlement aux articles 6.5 de toutes les zones : - Toutes les eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements projetés doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, de préférence à l'aide de techniques dites alternatives (puisard, noues d'infiltrations...) dimensionnées en fonction de l'opération, de la nature des sols

	<p>et de l'espace disponible. L'infiltration des eaux de ruissellement est donc la règle de base.</p> <p>- A titre dérogatoire, en cas d'impossibilité de conserver les eaux pluviales sur la parcelle (manque de place, nature des sols...), un rejet pourra être autorisé par l'autorité compétente dans le réseau collecteur ou sur le domaine public à débit limité seulement en cas d'impossibilité d'infiltration avérée et justifiée. Conformément au SDAGE, le débit sera limité à 3l/s/ha pour une surface de bassin versant inférieure à 20 ha dans la limite de 20l/s maximum et à 1 l/s/ha pour les bassins versants d'une superficie supérieure à 20 ha.</p>
<p>Remarques complémentaires :</p> <p>Corrections des OAP p6</p> <p>Correction page 28 et 29 des zones AU à l'article 4.2. sur la notion de secteur dense ou semi dense qui doit être supprimée.</p> <p>Vérifier la surface indiquée de 2 107 m2 de surface constructible de la zone Uto</p>	<p>Correction réalisée</p> <p>Il est proposé la phrase suivante en remplacement :</p> <p>- En bordure des autres voies, l'implantation des constructions nouvelles est libre, en privilégiant une implantation proche de la voie (en vue de libérer une plus grande surface de jardin) et / ou une exposition favorable à l'ensoleillement.</p> <p>Cette surface correspond aux emprises où les constructions sont prévues et définies par les OAP. Les autres espaces correspondent aux abords paysagers, au parking et à la voie d'accès.</p>

2. Avis de la Préfecture / DDTM délivré le 12 janvier 2021

- Avis favorable sous réserve de prise en compte des observations

Synthèse de l'avis portant sur des corrections à apporter	Synthèse de la réponse apportée et des modifications prévues dans le 2^{ème} arrêt
<p>Attente d'une justification sur le changement du coefficient de fluidité retenu passant de 2 à 1,5</p>	<p>Un coefficient de fluidité de 2 paraît plus réaliste compte tenu de la raréfaction des terrains constructibles sur la commune ; les terrains restants dans le tissu bâti existant deviennent de plus en plus complexes à mobiliser ; soit ils font l'objet d'une rétention depuis de très nombreuses années, soit ils correspondent à des terrains enclavés. Le secteur Ubo par exemple, sera difficile à urbaniser car il demandera un aménagement de voirie interne, une amenée de réseaux, une procédure d'aménagement... ce qui nécessitent un investissement important pour des particuliers. Seul l'aménagement du lotissement devrait constituer la principale offre de terrains viabilisés dans les prochaines années.</p>
<p>Correction erreur matérielle p 107 du RP</p> <p>Erreur : Zone A vierge identifiée en ensemble patrimonial à protéger</p>	<p>Correction effectuée p 107.</p> <p>Il ne s'agit pas d'une erreur ; la petite zone agricole a été définie en vue de la construction d'un bâtiment agricole qui se situera donc en frange du Site classé de Brouage mais sur un secteur non protégé, d'où l'instauration d'une protection au titre de l'article L.151-19 du CU qui permet un encadrement réglementaire spécifique qui est défini à la page 45 du règlement. Cela est justifié page 107 du RP. Pour plus de clarté, la légende des éléments identifiés en application de l'article L. 151- 19 est ainsi modifiée : Ensemble patrimonial bâti ou site d'intérêt paysager à protéger en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme</p>

3. Avis de la CDPENAF délivrée le 10 décembre 2020

- Avis simples favorables au titre des articles L.112-1-1 du Code rural, et L. 151-12 et L. 151-13 du CU
- Pas d'observation particulière nécessitant de correction.

4. Avis du CRPF délivré le 20 novembre 2020

- Avis défavorable

Synthèse de l'avis portant sur des corrections à apporter	Synthèse de la réponse apportée et des modifications prévues dans le 2^{ème} arrêt
RP p 36 et 37 ; demande d'indiquer le nombre de propriétaires et leurs surfaces de boisement	P 36, l'indication de surface des boisements et du nombre de propriétaires est apportée.
Le CRPF recommande d'éviter un sur-classement des boisements déjà protégés par une réglementation existante. « nous recommandons de réserver le classement aux éléments remarquables susceptibles d'être défrichés sans l'autorisation de l'administration: arbres isolés, haies et îlots boisés de moins de 1 ha. »	Même réponse de pour l'arrêt n°1 du projet : Il n'est évident d'identifier ce que constitue un massif de plus d'1 ha. Par exemple, les routes ou chemins sont-ils des éléments qui constituent des limites à de tels massifs ?? Il est important de s'inscrire dans une doctrine commune à l'échelle de la CARO et partagée par la DDTM, la DREAL et la Chambre d'Agriculture. Ces PPA n'ont pas fait d'observation à ce sujet. <u>Compte tenu des forts enjeux de protection de ces boisements, un déclassement massif des EBC ne semble pas acceptable.</u> Un travail a été fait avec les associations gestionnaires en vue de ne pas classer les landes et espaces en cours de restauration. Concernant les haies, la Chambre d'Agriculture déconseille un classement en EBC afin de ne pas bloquer la création d'accès aux parcelles agricoles. Par sécurité, les EBC ont légèrement été réduits (par rapport à la première version du dossier arrêté) aux abords de la RD 733 afin d'anticiper d'éventuels travaux ou aménagements.
OAP p 15 : préconisation d'une essence résistante pour l'Orme	La préconisation a été ajoutée p. 14

5. Avis du Chambre d'Agriculture délivré le 10 décembre 2020

- Avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques

Synthèse de l'avis portant sur des corrections à apporter	Synthèse de la réponse apportée et des modifications prévues dans le 2^{ème} arrêt
Exploitation de l'Ornut : demande d'extension de la zone A en intégrant l'ensemble de la parcelle 287	L'exploitant sera réinterrogé sur ses projets à 10 ans. La commune n'est pas soumise à la Loi Littoral. La parcelle 287 est située dans le Site Classé donc cela garanti effectivement une bonne protection du site.
Secteur Uto (écolieu) : demande de classement en zone A. Un seul gîte par exploitation selon la charte agricole.	Même réponse que celle apportée lors du premier arrêt : Le classement en zone urbaine a volontairement été réalisé afin de permettre le développement d'une activité d'hébergement qui ne sera pas forcément juridiquement liée à l'exploitation agricole. La construction d'une habitation agricole pourrait être refusée car jugée non nécessaire. La charte agricole reste un document non réglementaire. Aucune autre PPA n'a fait d'observation sur ce sujet. Ce classement en zone U est possible car le site se situe dans la continuité du bourg ce qui autorise de fait une extension pour la construction de logements. Il n'y a pas de contre-indication de la DDTM et de la CARO

	Surface ; la partie constructible du secteur Uto a été comptabilisée dans la consommation foncière. Seules les parties prévues d'être bâties (et encadrées par les OAP) ont été comptabilisées. Les parkings, la voie d'accès et les espaces paysagers n'ont pas été comptés.
Les STECAL At non compatibles avec la Charte doivent être classés en zone N	L'institution d'un STECAL permettant la définition d'un secteur de constructibilité limitée et spécifique est autorisé par le Code de l'Urbanisme en zone A. La charte agricole reste un document non réglementaire. Il n'y a pas de contre-indication de la DDTM et de la CARO
Autoriser une hauteur supérieure à 9 m de haut pour les bâtiments agricoles	La règle a été harmonisée selon les préconisations de la CARO. La règle a été assouplie à 9 m à l'égout du toit et non au faitage.

6. Avis de Eau17 délivré le 11 janvier 2021

- Avis favorable

Synthèse de l'avis portant sur des corrections à apporter	Synthèse de la réponse apportée et des modifications prévues dans le 2^{ème} arrêt
Demande d'ajout d'une mention concernant la protection des abords des canalisations d'eau potable	La prescription demandée est ajoutée dans les annexes sanitaires au chapitre concerné.

7. Avis de l'autorité environnementale / MRAE / DREAL NA

Avis du 17 janvier 2021
Dossier PP-2020-10203

Synthèse de l'avis portant sur des corrections à apporter	Synthèse de la réponse apportée et des modifications prévues dans le 2^{ème} arrêt
La MRAe recommande de compléter le résumé non technique	Le résumé présente déjà 2 cartes sur la synthèse des enjeux aux pages 131 et 132. Les mesures prises par le PLU pour prendre en compte les enjeux environnementaux sont clairement mentionnés dans le résumé dans les tableaux pages 132 à 135 et sur les tableaux pages 138 et 139. ➔ Une carte de synthèse du projet de territoire et des prescriptions réglementaires concernant la partie agglomérée du bourg a été ajoutée page 137. ➔ Les cartes de synthèses ont été complétées afin de mentionner les prescriptions prises sur les hameaux isolées (secteurs Uh)
La MRAe recommande de fournir l'état initial de chaque indicateur retenu. Il semble également nécessaire de compléter le dispositif par des indicateurs de suivi concernant les milieux naturels et les corridors écologiques.	cf tableau rapport de présentation partie 2 p.126 Il existe sur la commune de nombreux acteurs et programmes de gestion des espaces naturels de la commune qui sont recensés dans le diagnostic. Le suivi de l'évolution de l'état des espaces naturels relève de leur compétence. Le PLU met à disposition quelques outils qui viennent compléter et accompagner ces modes de gestions ; EBC, L. 151-21, classement en zone naturelle. La portée de ces outils reste limitée à la réglementation d'aspects constructifs (constructions autorisées ou non), ainsi qu'à l'autorisation ou non des défrichements pour les parties boisées (par le classement des EBC), mais le PLU ne permet pas de donner des prescriptions de gestion d'espaces naturels ou agricoles, même si de grandes prescriptions générales sont apportées dans le

	<p>règlement. Le PLU est avant tout un document d'urbanisme et non un outil de gestion des espaces agricoles et naturelles.</p>
<p>Qualité de l'eau : Le dossier mentionne bien l'objectif de non-détérioration de l'état des eaux du Schéma Directeur D'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne 2016-2021. Il ne permet toutefois pas d'appréhender le niveau de qualité des cours d'eau actuel ni les objectifs de qualité des eaux prévus à atteindre. La MRAe recommande de compléter le dossier sur ces points.</p>	<p>Il est indiqué dans le rapport : Qualité des eaux / voir Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial / EAU MEGA page 38</p> <p><u>Selon le SDAGE-PDM 2022-2027 du bassin, 2 masses d'eau sont référencées pour la commune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Chenal de Brouage (masse d'eau : FRFR925) Etat de la masse d'eau (Evaluation SDAGE 2016-2021 sur la base de données 2011-2012-2013) : Potentiel écologique : Moyen Etat chimique : Bon Objectif de l'état écologique : Bon potentiel 2021 Objectif de l'état chimique : Bon état 2015 http://adour-garonne.eaufrance.fr/massedeau/SDAGE2016/FRFR925 - Canal de Champagne (masse d'eau : FRFR333_2) Etat de la masse d'eau (Evaluation SDAGE 2016-2021 sur la base de données 2011-2012-2013) : Objectif état écologique : Bon état 2027 Etat chimique : Bon état 2015 Objectif de l'état écologique : Bon potentiel 2021 Objectif de l'état chimique : Bon état 2015 http://adour-garonne.eaufrance.fr/massedeau/SDAGE2016/FRFR333_2
<p>Eau potable : La MRAe recommande de préciser la performance du réseau de distribution, la capacité des approvisionnements et les volumes prélevés pour chaque usage.</p>	<p>Cette disposition relève de la responsabilité de EAU17 et est indépendante du PLU.</p>
<p>Bilan du fonctionnement des installations autonomes : demande d'informations</p>	<p>Cette disposition relève de la responsabilité de EAU17 et est indépendante du PLU. Eau 17 n'a pas mentionné de problème particulier dans son avis. L'ensemble des extensions urbaines se situe en zone d'assainissement collectif.</p>
<p>Le dossier présente l'aptitude des sols à l'assainissement individuel et indique que la moitié des installations a été contrôlée. Toutefois, il ne permet pas d'évaluer la performance de ces installations. La MRAe recommande d'indiquer les résultats des diagnostics effectués.</p>	
<p>Zones humides : Demande sur la caractérisation des zones humides</p>	<p>Ces données sont disponibles dans le rapport de l'inventaire réalisé en 2018. Ces données spécifiques risquent d'alourdir considérablement le RP du PLU. Ces données ont été réalisées dans le cadre de la révision du SCOT sous contrôle de la CARO.</p>
<p>Risques : Observations sur la prise en compte du risque argile</p>	<p>La nouvelle réglementation sur l'obligation de fournir des études de sol en cas de vente d'un terrain non bâti (applicable depuis le 1^{er} octobre 2020) renseignera au cas par cas le contexte géotechnique de chaque terrain. Les risques sont bien détaillés sur le site georisques.gouv.fr et sont en général transmis dans chaque acte de vente.</p>

<p>Le dossier indique que la commune bénéficie d'une bonne couverture en matière de défense incendie. Une défaillance de la desserte incendie est identifiée dans le secteur de Blénac, où le réseau d' eau est insuffisant.</p> <p>Le dossier ne présente pas le dispositif envisagé pour pallier ce dysfonctionnement. La MRAe recommande de compléter le dossier sur ce point.</p>	<p>Défense incendie du secteur de Blénac. La desserte incendie ne pose pas de problème spécifique de norme selon la mairie. A corriger dans le RP. Le secteur n'est pas destiné à être conforté au-delà de ses limites existantes.</p>
<p>Redéfinition du projet communal et prise en compte de l'environnement :</p> <p>Consommation d'espace :</p> <p>La MRAe recommande de supprimer dans le dossier toute référence à une potentielle artificialisation de ces espaces agricoles (anciennes zones 2AU).</p>	<p>Les anciennes zones 2AUo, identifiées dans la version précédente du PLU arrêté, constituent toujours des espaces stratégiques de développement du bourg à moyen et long terme compte tenu de leur localisation en greffe directe du bourg, de leur bonne insertion paysagère (au cours d'ilots bâtis ou à bâtir) et de leur situation en zone d'assainissement collective.</p> <p>Il est donc primordial d'anticiper certaines conditions d'aménagement de ces espaces comme notamment les dessertes et liaisons piétonnes.</p>
<p>La zone urbaine Ubo et la zone d'urbanisation future 1AUo bénéficient d'OAP fixant un objectif de 15 logements par hectare de densité moyenne. La MRAe recommande toutefois d'étendre l'OAP de la zone Ubo sur les espaces urbains limitrophes classés en zone urbaine Ub (parcelles 327, 328, 329, 339, 975, 977) afin d'optimiser le foncier mobilisé.</p>	<p>Ces parcelles sont situées en cœur d'ilots et appartiennent à des propriétaires différents. Une forte densité sur ces secteurs paraît très difficile à atteindre car cela nécessiterait qu'un aménageur public ou privé fasse l'acquisition de ces fonds de jardins et réalise un aménagement d'ensemble, ce qui paraît très difficile à réaliser. Ces terrains sont de plus très enclavés, d'où l'importance de prévoir quelques possibilités de desserte via les terrains adjacents.</p> <p>Une forte rétention foncière s'exerce sur certains jardins qui dépendent de propriétés parfois anciennes. Ces jardins participent au cadre paysager attrayant du bourg ; une forte densification de ces espaces engendrerait une artificialisation dommageable de ces espaces.</p>
<p>Protection des milieux et du patrimoine</p> <p>Le rapport indique que les secteurs de développement envisagés ne présentent aucun enjeu écologique. Il ne s'appuie cependant sur aucune investigation de terrain permettant de révéler les sensibilités écologiques des secteurs urbains et à urbaniser Ub, Ubo et 1AUo retenus, en particulier les espèces floristiques et faunistiques à enjeux associées aux sites Natura 2000. La MRAe maintient sa recommandation de présenter une analyse fine de ces espaces afin d'évaluer les incidences potentielles du projet de PLU sur les espèces à enjeux, d'éviter de développer ces secteurs, et de proposer si nécessaire des sites alternatifs, ou de conforter les choix d'urbanisation le cas échéant.</p>	<p>L'ensemble des zones urbanisables était déjà classé en zone constructible par le PLU d'origine. Un projet de permis d'aménager est prévu d'être déposé en avril 2021. Le classement de la zone AU ne pourra donc pas être remise en cause.</p> <p>Les autres espaces libres correspondent à des jardins du centre bourg.</p> <p>Attester qu'il n'y a pas d'essences protégées au titre de Natura 2000 / études de terrain en cours.</p>
<p>La MRAe recommande de compléter les mesures de protection à mettre en oeuvre pour s'assurer de la conservation des éléments à préserver dans les zones urbaines et à urbaniser.</p>	<p>Cette prescription a déjà été intégrée ; l'ensemble des haies, arbres isolés identifiés sur les terrains sujets à OAP ont été identifiés au titre des articles L. 151-19 (par exemple pour le secteur Uto) ou L. 151-23 pour le secteur Ubo.</p>

<p>Gestion des risques : En revanche, les secteurs les plus exposés au risque de retrait-gonflement des argiles ne font pas l'objet d'une identification par une trame spécifique sur le règlement graphique. La MRAe considère que tous les éléments graphiques permettant une meilleure appréhension des risques dans le PLU devraient apparaître sur le plan de zonage. En outre, la MRAe recommande de compléter le règlement écrit du PLU en rappelant les dispositions constructives à mettre en oeuvre pour prendre en compte le risque de retrait-gonflement des argiles.</p>	<p>La mention du risque lié aux argiles sur le plan de zonage alourdirait la lecture du document (qui est déjà très chargé). De plus, les cartographies du BRGM ne sont pas précises.</p> <p>Concernant le règlement : Le chapitre concernant le risque argiles dans les dispositions générales du règlement page 4 est renforcé en faisant références aux éléments transmis dans le RP (cartographie et prescriptions) et au site internet www.georisques.gouv.fr</p> <p>La nouvelle réglementation sur l'obligation de fournir des études de sol en cas de vente d'un terrain non bâti (applicable depuis le 1^{er} octobre 2020) renseignera au cas par cas le contexte géotechnique de chaque terrain. Les risques sont bien détaillés sur le site georisques.gouv.fr et sont en général transmis dans chaque acte de vente.</p>
--	--

8. Avis du Département délivré le 16 décembre 2020

➤ Avis favorable

Synthèse de l'avis portant sur des corrections à apporter	Synthèse de la réponse apportée et des modifications prévues dans le 2^{ème} arrêt
RP : Changements de destination : aucun nouvel accès ne sera autorisé pour les bâtiments situés au lieu-dit « portail rouge »	P 108 du RP : la mention suivante est ajoutée : - au Portail Rouge (Nord commune). Aucun nouvel accès sur le RD 733^{E2} ne sera autorisé par le Département.
OAP : Correction sur la RD 733 ^{E2}	P 8 des OAP La mention suivante est ajoutée : Haie bocagère (essences variées) à planter en bordure de la RD 733 ^{E2} ou aménagement paysager intégré à un espace commun (sans masquer la visibilité pour les véhicules).
Zonage : EBC ; une distance de 10 m est recommandée par rapport à l'emprise des RD de 1 ^{er} et 2 ^{ème} catégories (RD 733 et 18) et 5 m pour les RD de 3 ^{ème} catégorie (RD 118)	La marge de 10 par rapport à la RD 733 avait déjà été prise en compte. La marge de 5 m sera prise en compte dans le nouveau approuvé.