

Commune de

La Gripperie Saint Symphorien

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1 du PLU révisé

Portant sur la création d'un secteur Nec permettant
l'implantation d'un commerce

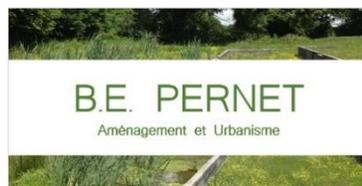
Rapport de présentation sur l'exposé des motifs

	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	Le 06.07.2021
Modification simplifiée n°1	Le 16.04.2024		

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

Le Maire : Denis ROUYER

Etude réalisée par :



Sommaire :

1. Objet de la modification simplifiée et localisation du projet	p. 2
2. Cadre juridique de la modification simplifiée	p. 8
3. Extrait du plan de zonage avant et après modification simplifiée	p. 10
4. Extrait du règlement écrit avant et après modification simplifiée	p. 11
Conclusion sur les impacts de projets en termes de consommation foncière / auto-évaluation	p. 12

1. Objet de la modification simplifiée et localisation du projet

Le Plan Local d'Urbanisme de La Gripperie Saint Symphorien a été approuvé par décision municipale le 6 juillet 2021.

La municipalité a engagé, par délibération du 16 avril 2024, une procédure de modification simplifiée du PLU.

Cette procédure porte sur la création d'un secteur Nec destiné à l'implantation d'un commerce en entrée Nord du bourg de La Gripperie en bordure de la Grande Rue (RD 733 E2) sur un terrain communal (dépôt des services techniques de la commune) qui est classé en secteur Ngv par le PLU.

Ce terrain n'est jamais utilisé par les gens du voyage (aucun passage ni a été effectué ni aucune demande), il est donc utilisé par la commune pour du stockage temporaire de matériaux inertes.

La commune a acquis deux parcelles contiguës (les 1075 et 1078) permettant à long terme une réflexion sur l'aménagement de ce secteur avec si nécessaire la possibilité d'étudier l'implantation de l'aire de petit passage à ce nouvel endroit.

La commune a été sollicitée par un porteur de projet pour l'implantation **d'une supérette en libre-service d'enseigne API** (structure sans fondation de type mobil home en bois).

En effet, l'aménagement du nouveau lotissement, en entrée Nord du bourg, accueillant une population nouvelle, a engendré de nouveaux besoins. Ce projet de superette répond à une demande locale et se situe en position centrale à proximité du lotissement et des équipements communaux (city stade, proximité de l'école et de la mairie). Il bénéficie d'une bonne visibilité pour les gens de passage. Il permettra de constituer un nouveau lieu de convivialité et de rencontre sur le bourg.

La population a été sollicitée officiellement au moyen de flyers distribués dans chaque foyer pour connaître leur intérêt sur le projet. Environ 100 réponses favorables à l'implantation de ce commerce ont été reçues.

Ce commerce temporaire permet donc d'offrir un service complémentaire à la population locale, le bourg ne disposant d'aucun commerce.

La commune a engagé une procédure de modification simplifiée afin que l'implantation de ce commerce puisse être autorisé sur un terrain communal bien situé et bien intégré à l'environnement.

Location du secteur objet de la modification simplifiée :

La parcelle communale, objet de la création d'un secteur Nec, est située à l'entrée Nord du bourg de la Grande Rue (RD 733 E2). Elle est cadastrée A 0947 et fait environ 4 100m². Elle sert actuellement pour du dépôt de sable, graviers par les services techniques de la commune.

Le terrain est donc déjà artificialisé. Il est cependant bien intégré à l'environnement, car il est bordé côté nord par une large haie bocagère. Des aménagements paysagers ont été réalisés en bordure de la Grande Rue permettant de masquer les zones de dépôts. Le terrain est en léger contre bas par rapport à la rue.



Bourg de La Gripperie Saint Symphorien

Localisation au regard du PLU et des équipements du bourg :



Nouveau lotissement en cours de construction (1AUo)

Parcelle communale Ngv stockage gravats...

2 parcelles achetées par la commune

Terrain communal Ne (city stade)

Zone Ue école, mairie...

Carte IGN au niveau du bourg :



Vue aérienne :



Parcelle cadastrée A 0947 classée en secteur Ngv classé « **Aire de petit passage des gens du voyage** » de 4173 m² Dépôt communal déjà artificialisé située en bordure de la Grande Rue (RD 733 E2)

Photos du site et état initial du terrain :



Vues directes sur le terrain communal servant de dépôt aux services techniques.

Le terrain se compose d'une voie d'accès et de manœuvre en stabilisé calcaire et de zones des dépôts de gravats.

Seule la partie côté rue est artificialisée.

Le fond du terrain est en herbe.

La partie Nord est composée d'une large haie bien étoffée, qui est protégée par le PLU.



Vues sur le terrain communal depuis la Grande Rue. Des aménagements paysagers réalisés en bordure de rue, et la situation en léger contre bas, permettent une bonne intégration du terrain notamment depuis le Nord.

La grande haie permet également cette intégration.

Le terrain est bien intégré tout en bénéficiant d'une bonne visibilité commerciale et d'un accès facile (bonne visibilité)



Le Projet de superette en libre-service :

Le projet de superette en libre-service est géré par l'enseigne API. Il s'agit d'une structure de type mobil-home en bois, déjà implantée à dans les communes de Claix, St Gemme, Croix Chapeau, Germignac...

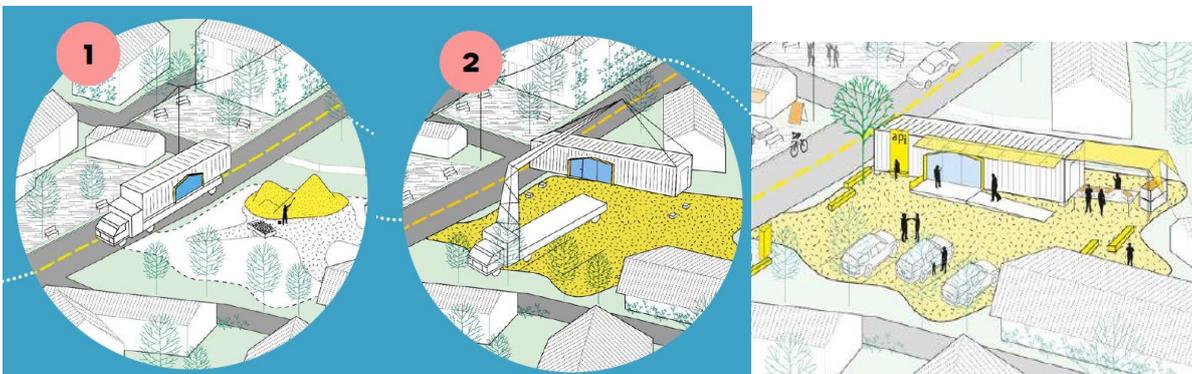
Cette structure sans fondations reste mobile et déplaçable. Un dépôt d'un permis de construire est nécessaire pour cette structure d'environ 150 m² d'emprise au sol (comprenant un module en bois fermé pour le magasin et une chambre froide, ainsi qu'un auvent pour les producteurs locaux) avec du stationnement (4 places dont 1 PMR).

Le stationnement sera réalisé en mélange terre et pierre, donc avec un aspect assez naturel et une nature poreuse. Le terrain est desservi en électricité et par la fibre pour les besoins du commerce. Le commerce sera indiqué par un panneau publicitaire.

L'accès au terrain ne présente pas de dangerosité et bénéficie d'une bonne visibilité. Un projet de réfection du trottoir situé en face du futur commerce est en cours de réalisation.

Le terrain restant communal, le site pourra revenir à sa destination d'origine en cas de départ de l'enseigne sans que la nature du sol soit affectée. La structure s'implantera sur un espace déjà artificialisé. Les haies existantes seront préservées.

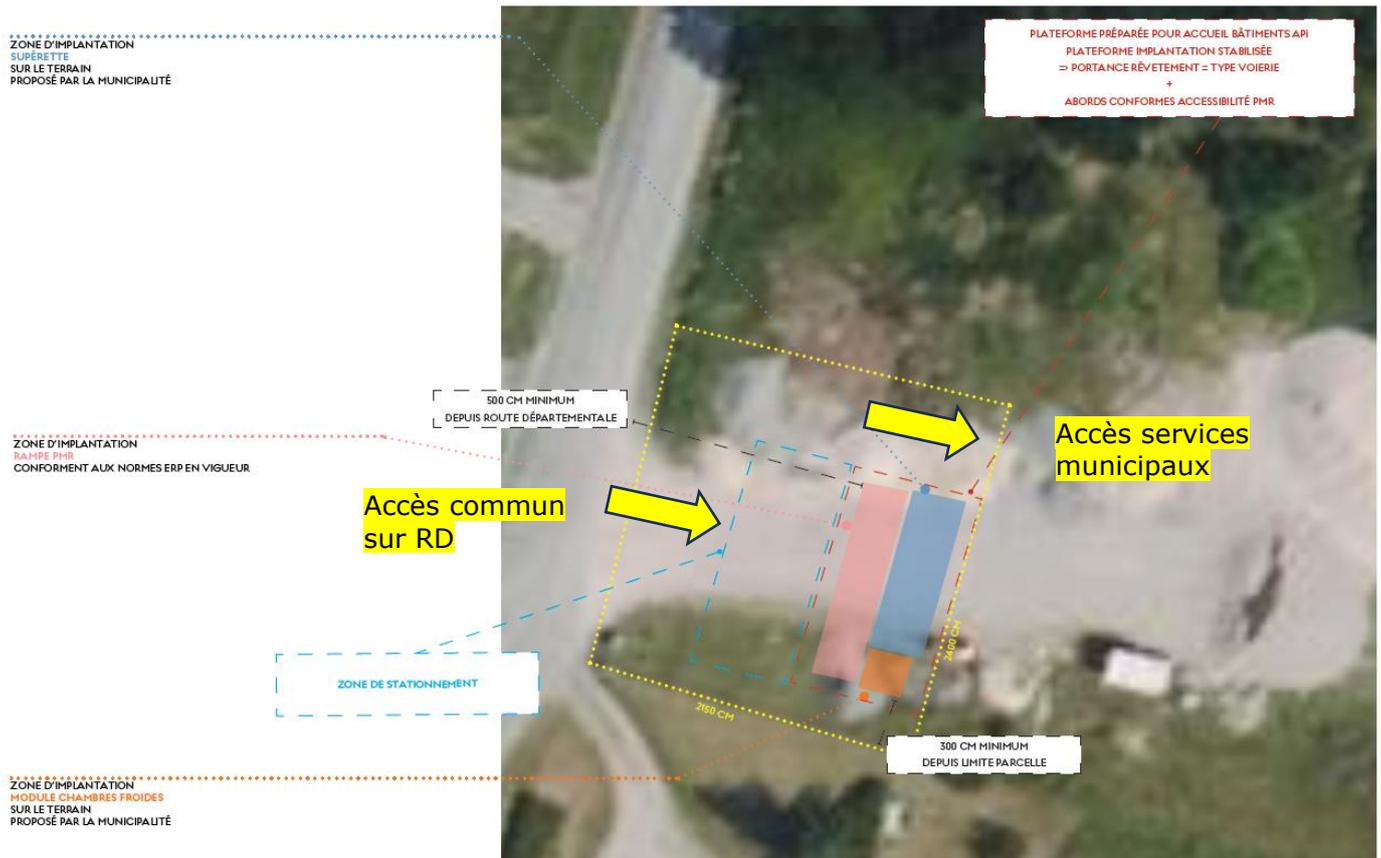
Exemple de structure projetée de l'enseigne API :



Insertion du projet sur le terrain :



Plan masse et emprise du projet sur la parcelle :



RÉALISATION D'UN COMMERCE ALIMENTAIRE DE PROXIMITÉ
3, GRANDE RUE - 17620 LA-GRIPPERIE-SAINT-SYMPHORIEN



PHASE PROPOSITION IMPLANTATION V2
PLAN DE SITUATION - ZONE IMPLANTATION

MAI
2024
ESQ

4

Le projet utilisera une emprise d'environ 516 m² telle que figuré sur le schéma ci-dessus.

Par mesure de précaution, une emprise un peu plus large est prévue par le zonage du PLU au cas où un plus grand recul soit rendu nécessaire pour des raisons de manœuvre et de sécurité.

2. Cadre juridique de la modification simplifiée

La modification simplifiée est régie par les articles L. 153-45 à 48 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après.

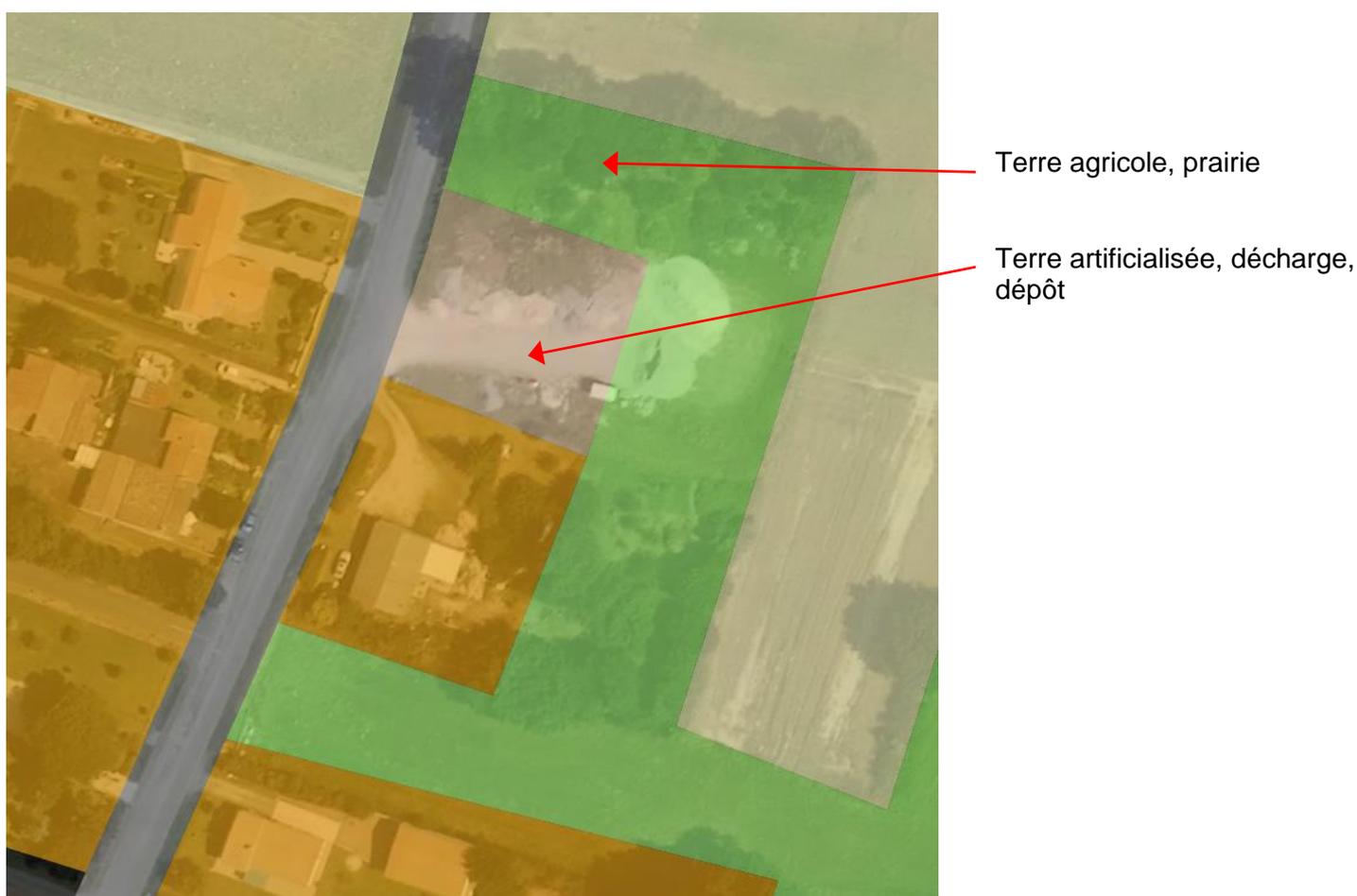
La présente modification du PLU n'entre pas dans les cas mentionnés à l'article L. 153-41, elle peut donc faire l'objet d'une modification simplifiée.

En effet, le classement du secteur Nec ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant du secteur initial Ngv, car ce dernier autorise les constructions publiques de type atelier municipal (ou installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage dans le cadre d'une aire de petit passage type local technique).

L'installation projetée est sans fondation, ce qui rend le projet réversible. Elle est implantée sur un terrain déjà artificialisé (dépôt communal) qui n'engendre donc pas d'artificialisation du sol.

Le secteur Ngv ne dispose pas de règle limitant l'emprise au sol car il est communal et déjà en partie artificialisé.

L'Observatoire Régional de l'Occupation du Sol (extrait ci-dessous) identifie la partie Sud-Ouest du terrain (et du secteur Ngv) en terre artificialisée sans fonctionnalité agricole ou naturelle.



Extraits des articles du Code de l'Urbanisme concernant la modification simplifiée :

Article L153-45

Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 - art. 15 (V)

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;

4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Article L153-41

Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 97 (V)

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;**
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;**
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;**
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.**

Article L153-47

Modifié par LOI n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 - art. 17

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#) sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

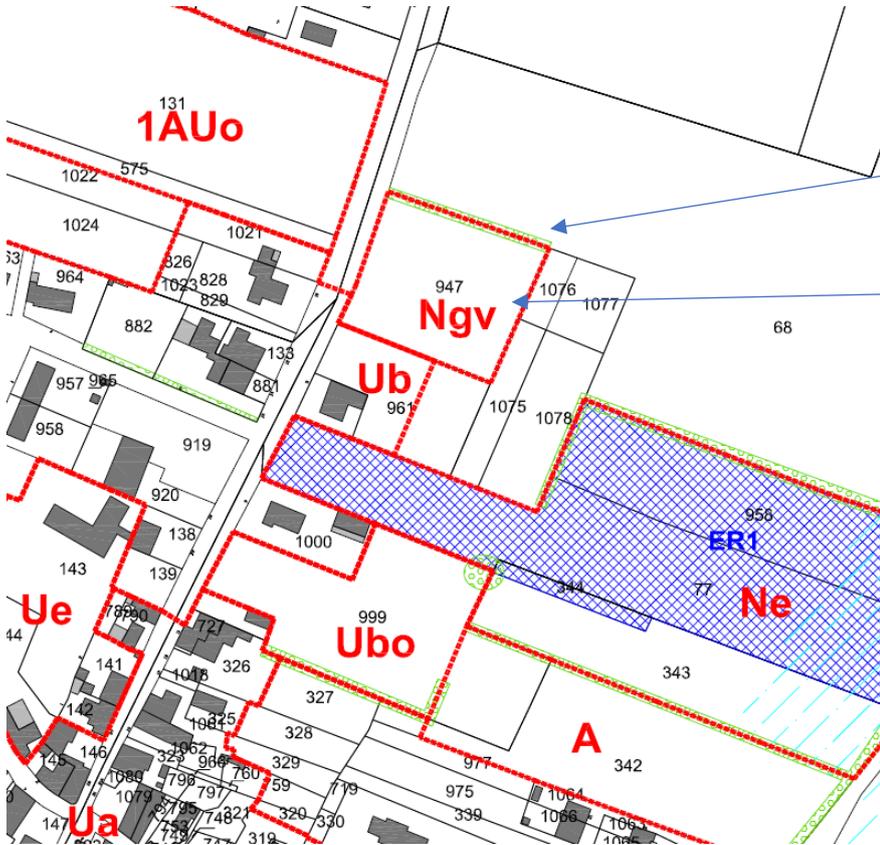
Article L153-48

Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles [L. 2131-1](#) et [L. 2131-2](#) du code général des collectivités territoriales.

3. Extrait du plan de zonage avant et après modification simplifiée

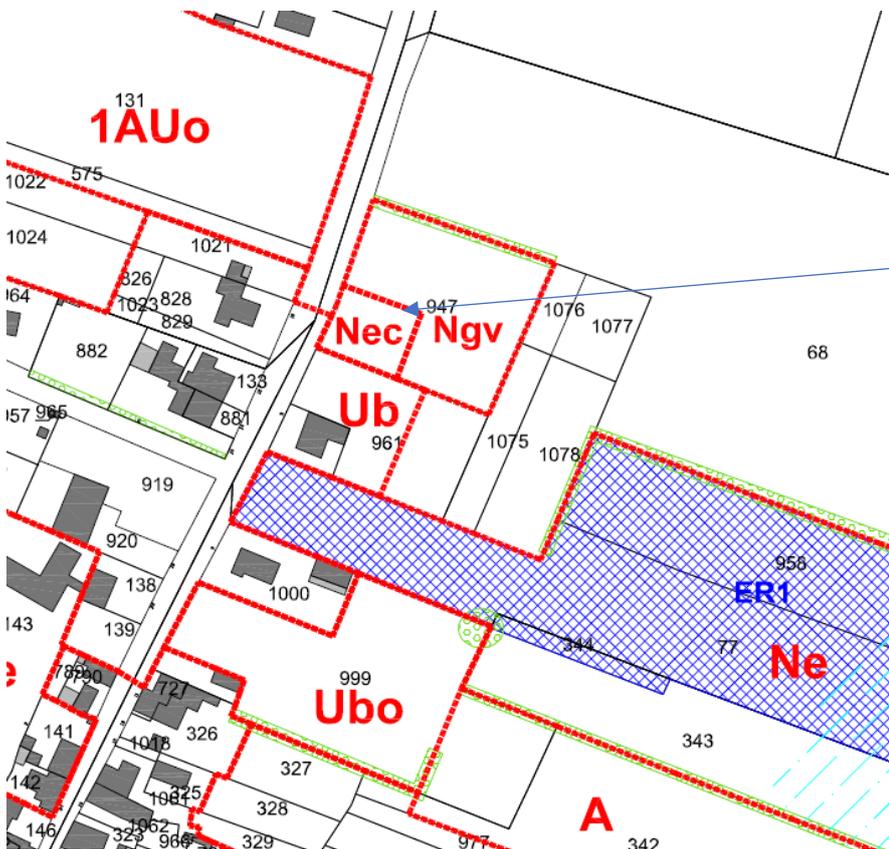
Extrait du plan de zonage avant modification simplifiée :



Protection de la haie en application de l'article L. 151-23 du CU

Secteur Ngv classé « Aire de petit passage des gens du voyage » de 4173 m²

Extrait du plan de zonage après modification simplifiée :



Création d'un secteur Nec au sein du secteur Ngv d'une surface de 790 m² permettant l'implantation du commerce temporaire et de son parking.

4. Extrait du règlement écrit avant et après modification simplifiée

Le règlement écrit (pièce n°5 du dossier de PLU) est modifié aux chapitres suivants :

Les modifications apportées sont surlignées en jaune.

1. Dispositions générales

Dans les dispositions générales, page 6, à l'article 3 « Division du territoire en zones », une ligne est insérée dans la nomenclature des secteurs des zones naturelles N afin d'intégrer le sous-secteur Nec :

4. Zones naturelles et forestières (N) : zones de protection des espaces naturels et de construction très limitée

N	Zone naturelle protégée
Ns	Secteur sujet au risque de submersion
Ne	Equipement public ou d'intérêt collectif pas ou peu bâti
Nec	Sous-secteur permettant l'implantation d'un commerce
Nt	Secteur autorisant des projets d'hébergement touristique et d'activités pédagogiques
Nc	Secteur d'extraction de ressources du sous-sol (autorisé par Arrêté Préfectoral)
Ngv	Aire de petit passage des gens du voyage

2. Chapitre 4 concernant les « Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N) »

En introduction du chapitre, **page 50**, dans la composition des zones naturelles et forestières, le sous-secteur Nec est ajouté :

Composition des zones naturelles et forestières (N) :

N	Zone naturelle protégée
Ns	Secteur sujet au risque de submersion
Ne	Equipement public ou d'intérêt collectif pas ou peu bâti
Nec	Sous-secteur permettant l'implantation d'un commerce
Nt	Secteur autorisant des projets d'hébergement touristique et d'activités pédagogiques
Nc	Secteur d'extraction de ressources du sous-sol (autorisé par Arrêté Préfectoral)
Ngv	Aire de petit passage des gens du voyage

Dans le descriptif des secteurs, page 51, le chapitre suivant est inséré afin de caractériser le sous-secteur Nec :

- Un sous-secteur Nec, situé en entrée Nord du bourg sur un terrain communal, ayant vocation à permettre l'implantation d'un commerce.

Dans la section 1, **page 52**, portant sur la « Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité », le chapitre concernant le secteur Ne est modifié afin d'intégrer une mention concernant les utilisations du sol autorisées spécifiquement dans le secteur Nec en plus de celles autorisées dans le secteur Ne.

Il s'agit simplement d'autoriser l'implantation d'un commerce (dont les installations temporaires sans fondations) sous réserve que le projet soit bien intégré à l'environnement. Cette réserve permet d'opérer un contrôle sur l'aspect extérieur de la future installation et de ses abords.

Rappelons que le terrain est communal et qu'il restera propriété de la commune.

2.2. Dans le secteur Ne et le sous-secteur Nec uniquement

En plus des dispositions mentionnées ci-dessus (chapitre 2.1.) concernant les " d'équipements d'intérêt collectif et services publics " et les affouillements et exhaussements, sont autorisés les équipements **liés à une activité sportive et de loisirs types sanitaires, abris, installations sportives sous réserve de maintenir le caractère peu équipé de la zone et de préserver le cadre paysager.**

Dans le sous-secteur Nec uniquement, l'implantation d'un commerce est également autorisée (dont les installations temporaires sans fondations) sous réserve d'un projet bien intégré à l'environnement.

A l'article 5.2, concernant les « Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures des constructions » sur les règles qui s'appliquent au bâti neuf (**page 57**), une mention est ajoutée afin de préciser que dans le sous-secteur Nec uniquement, les constructions ou installations à vocation commerciale autorisées ne sont pas assujetties aux règles mentionnées au chapitre 5.2.2.

Il est cependant précisé que ces installations ou construction devront rester discrètes et bien insérées à l'environnement. Ces mentions permettent d'autoriser les constructions ou installations temporaires (dont les installations sans fondations de type chalets ou mobil home). Ces installations sont de taille limitée et implantée sur un foncier appartenant à la commune. Le fait de préciser qu'elles doivent rester discrètes et bien insérées à l'environnement permet de garder un contrôle sur l'aspect extérieur des installations et de leurs abords.

5.2.2. Pour les adaptations et extensions des autres constructions (hors bâtiments agricoles)

Afin de tenir compte de leurs spécificités et en vue de favoriser une architecture contemporaine, les équipements publics ne sont pas assujettis aux règles mentionnées ci-dessous.

Les constructions ou installations à vocation commerciale autorisées dans le secteur Nec ne sont pas assujetties aux règles mentionnées ci-dessous. Cependant elles devront rester discrètes et bien insérées à l'environnement.

Conclusion sur les impacts de projets en termes de consommation foncière / auto-évaluation

La création d'un secteur Nec au sein du secteur Ngv d'une surface de 790 m² permettant l'implantation du commerce temporaire (superette) et de son parking ne porte pas atteinte à l'environnement et n'engendre pas de consommation foncière ; le projet s'implante sur un dépôt communal déjà artificialisé et bien intégré à l'environnement grâce à la présence d'une haie en limite Nord (protégée par le PLU) et d'aménagements paysagers en bordure de voie.

L'installation projetée est sans fondation donnant un caractère réversible au projet. Le parking aura un revêtement poreux (mélange terre et pierre).

Le secteur Nec est éloigné des 3 zones Natura 2000 qui concernent le territoire communal (carte de localisation ci-dessous extraite du dossier de PLU). Il est situé en dehors du site classé et de la servitude de protection des monuments historiques.

