

ANNEXE TECHNIQUE SUR LE PROJET DE PLU DE GRANZAY-GRIPT

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

- **Bilan du Plan d'Occupation des Sols et analyse de la consommation d'espace**

Page 8 : avant la loi SRU du 13 décembre 2000 et non de 2001, comme indiqué dans l'introduction.

- **PADD**

Le PADD du PLU contient les principales orientations nécessaires à la prise en compte du Grenelle de l'Environnement. Il convient également de souligner qu'il met en avant les différents axes présents dans le PADD du SCoT de la CAN. Il n'est cependant pas mentionné d'orientations en matière d'agriculture sur votre territoire, ni de tourisme-culture, ou encore de performance énergétique (énergies renouvelables) : des thématiques qu'il serait utile d'évoquer.

- **Notion de densité**

« Réduire la consommation d'espace et maîtriser l'urbanisation », 4^{ème} orientation de votre PADD fait également partie du socle du SCoT de la CAN. Nous soulignons les efforts de réduction d'environ 30% la moyenne de la taille des parcelles ainsi que la réduction d'environ 40% de la surface totale ouverte à l'urbanisation.

Néanmoins, nous émettons une incertitude sur la pertinence des objectifs poursuivis sur ce thème, page 125 :

- Tout d'abord en termes de densification. Le PADD indique que « les secteurs ouverts à l'urbanisation sont quasiment tous situés en dents creuses dans le tissu existant des trois entités. » Néanmoins, vos objectifs de logements en dent creuse s'élèvent à 3 sur les 10 ans, pour un objectif total de 83 logements soit seulement 3,6 % d'extension en dent creuse.
- De plus, la surface moyenne par logement est fixée à 750 m² pour le logement pavillonnaire. Pour avoir une échelle de grandeur, il est fixé dans le SCoT de la CAN, à 567 m². Il existe donc une différence notable de la définition de densité, densité qu'il serait juste de revoir à la hausse pour votre territoire. Ainsi, le nombre d'hectares ouvert à l'urbanisation pourrait se voir ajuster en conséquence, et ainsi permettre encore davantage la limitation de l'étalement urbain dans votre commune.

- **Zonage**

Quelques interrogations de zonage, en partie dénouées par cette phrase page 125 : « si la rétention foncière venait à se débloquer, le conseil municipal pourrait modifier son PLU et réajuster son phasage ». Néanmoins, la zone 2AU « Rue du Moulin » en plein cœur du bourg de Granzay notamment, ne semble pas répondre aux orientations de limitation de l'étalement urbain. Nous soulignons l'effort de densification par rapport aux autres zones AU (superficie maximale de 650 m² contrairement à 750 m² dans d'autres zones AU plus éloignées du bourg) qui pourrait toutefois être davantage accentué. Il serait surtout pertinent de classer cette zone en zone 1AU et de modifier certaines zones 1AU situées dans les extérieurs de bourg en 2 AU.

Accusé de réception en préfecture
079-247900806-20130923-C20-09-2013-1-

Economie

Date de télétransmission : 30/09/2013

Date de réception en préfecture : 09/09/2013

L'extension de 20 ha de la zone des Pierrailleuses faisant actuellement 14 ha, semble important, représentant plus du double de sa surface actuelle. Cette extension pourrait, en effet, poser une difficulté du fait de sa situation au sein d'une ZPS de Natura 2000.

- **Habitat**

La mixité sociale et intergénérationnelle est l'une de vos orientations. La question du logement social n'est cependant pas abordée dans votre document. Il apparaît important, même si votre commune n'a aucune obligation à ce sujet (au vu de l'article 55 de la loi SRU), de permettre la réalisation de logements sociaux sur votre territoire et d'afficher un objectif allant dans ce sens. Un équilibre de logements sociaux dans votre commune est donc à envisager. L'objectif peut se caractériser par un pourcentage du total des logements neufs et/ou par un certain nombre de logements sociaux définis et annoncés pour chaque OAP.

GESTION DES DECHETS

- **Règlement** : *accessibilité* : Article 3.2 des zones UA, UB, UE, UX, 1AU, N et A :

En ce qui concerne la collecte des déchets ménagers et dans le cas des impasses, elle ne pourra être effective en porte-à-porte que si les bennes de collecte peuvent effectuer un demi-tour sans marche arrière. Une raquette de retournement de 22m de diamètre devra être alors réalisée en fond d'impasse (tourne bride non recommandé pour des raisons de sécurité) pour permettre la circulation des bennes de collecte.

Dans le cas contraire, la collecte s'effectuera en points de regroupement à l'entrée de l'impasse.

Par ailleurs, la voie sera une voirie lourde (bennes de 26 tonnes).

- **Annexe sanitaire** : page 7, *Tri sélectif* : modifier la dernière phrase du paragraphe :

Les emballages sont acheminés au centre de tri Saint Eanne géré par le SMC (syndicat mixte à la carte du haut val de sèvre).

DEPLACEMENTS-TRANSPORTS

- **Modes Doux**

L'aménagement de cheminements piétons (y compris PMR) et cycles qui relierait les différents lieux de vie de votre territoire est bien pris en compte tout au long de vos documents, notamment dans les principes d'aménagements de l'OAP (pourrait cependant être plus détaillé).

- **Covoiturage**

Le covoiturage est un mode de déplacement alternatif à l'utilisation de la voiture individuelle que vous n'avez pas mentionné. Il s'agit pourtant d'une pratique qui pourrait participer à la diminution des pollutions et nuisances en lien avec le trafic routier que vous évoquez dans le rapport de présentation.

Nous vous suggérons de l'indiquer ainsi qu'à prendre en compte la possibilité d'aménager une aire de covoiturage sur votre territoire (pouvant être répertoriée sur la plate-forme Internet de Covoiturage Régionale <http://covoiturage.poitou-charentes.fr/>, outil informatique grand public de mise en relation de conducteurs et passagers souhaitant covoiturer).

- **Transports en Commun**

A aucun moment il n'est fait allusion au transport en commun dans vos documents, alors que la Commune de Granzay-Gript bénéficie d'un transport scolaire mis en place par le Conseil Général des Deux-Sèvres et ouvert au grand public (dans la limite des places disponibles). Cette possibilité de lignes frontenay-Rohan-Rohan, Niort et d'autres communes pourrait être mentionnée dans vos documents (évoluera, le cas échéant, avec le nouveau périmètre de la C.A.N. à partir de janvier 2014 voir après).

Accusé de réception en préfecture
C070-247900006-20130923-C20-09-2013-1
Date de télétransmission : 30/09/2013
Date de dépôt en préfecture : 13/09/2013

- **Extension du périmètre des Transports Urbains de la CAN**

En rejoignant la CAN (Autorité Organisatrice de Transports Urbains) au 1er janvier 2014, la commune de Granzay-Gript sera située sur son nouveau Périmètre des Transports Urbains.

Des aménagements (arrêts, voirie...) seront probablement à prévoir, notamment sur la zone des Pierrailleuses à forte concentration d'emplois.

Vous pourrez aussi envisager la possibilité d'aménager un parking relais sur votre commune en lien avec la nouvelle desserte : vos administrés pourront stationner leur véhicule (voiture, vélo) la journée et utiliser ensuite le transport en commun.

Autant d'orientations que la nouvelle communauté d'agglomération devra prendre en compte.

ASSAINISSEMENT

Consultation des annexes sanitaires :

- **Plan des réseaux d'assainissement :**

- En fait il s'agit d'un plan de projet de travaux datant de 2005. Dans la réalité (indiqué dans l'annexe sanitaire), 3 tranches de travaux sur 9 ont été réalisées. Le réseau existant est donc bien « moindre » que celui figurant sur le plan et comme le plan est antérieur aux travaux, les réseaux existant sont vraisemblablement différents de ceux figurant sur la projet.

- **P5 de la notice sanitaire**

- Il est fait état d'une prochaine mise en service de la station d'épuration : depuis la rédaction du document, la station d'épuration a été mise en service.
- Il est fait référence à des tranches de travaux de desserte jusqu'en 2018 : à partir de 2014, c'est une nouvelle structure « CAN à 45 communes » qui gèrera la programmation des travaux. Il n'y a donc aucune garantie sur ce qui est indiqué : il conviendrait d'y mettre du conditionnel et d'indiquer sous réserve de vote budgétaire annuel. (ce dernier point n'est pas forcément facile à faire valoir par la CAN)
- Après « nécessitant la mise en place de tertres d'infiltration » : rajouter « ou de filières agréées adaptées »

- **P6 de la notice sanitaire**

- Le spanc, mis en place par la CdC depuis (il y a une faute de frappe)

Au lieu de « la préconisation de la filière », mettre « du contrôle de conception de la filière » (qui est le terme réglementaire), de même, au lieu de « contrôle des travaux par rapport au document technique certifié », mentionner « contrôle de la réalisation des travaux par rapport au document technique unifié (DTU 64-1)»

APPLICATION DU DROIT DES SOLS (ADS) - REGLEMENT DU PLU

Nota : Certains des commentaires ci-après visent une ligne précise d'un article donné.

La plupart font référence à une proposition de correction ou une amélioration à apporter de manière systématique, à une rédaction d'article récurrente dans le corps du document.

Accusé de réception en préfecture Mairie de Granzay-Gript, 2 rue de la AU Date de télétransmission : 30/09/2013 Date de réception préfecture : 30/09/2013

Localisation	Expression	Commentaires
Page 6 dans « Caractère et vocation de la zone UA »	«voire en ordre continu»	La définition précise de cette formulation est souhaitable.
Article UA2 dans « Secteurs en zones inondables » et identiques	«sous réserve qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire»	Il n'est pas envisagé l'augmentation de la capacité d'accueil d'un logement déjà existant (ex : extension en vue de la création de chambres supplémentaires à une maison d'habitation »).
Article UA2 dans « Secteurs en zones inondables » et identiques	«établissements recevant du public de catégories 1 à 4»	Proposition : il pourrait être joint en annexe une définition de ces établissements.
Article UA3 et identiques	«tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage, de caractéristiques techniques suivantes et adaptée à la nature de la construction»	Une servitude de passage relève du droit privé. Cet article ne pourra être utilisé par l'instructeur que sur la base du déclaratif. Il ne pourra être exigé de pièce attestant la servitude. De plus l'article ne précise pas s'il s'agit d'une servitude de passage en tant qu'accès piéton ou pour un véhicule, ou d'une servitude de passage de réseaux.
Article UA6 et identiques	« l'implantation en retrait est possible à condition d'édifier à l'alignement un mur de clôture »	Il convient de déterminer une distance minimum d'implantation par rapport à la voie publique.
Article UA6 et identiques	« les dispositions de l'article UA6 ne s'appliquent pas (...) aux constructions annexes non accolées »	Utilité de prévoir des distances d'implantation minimales dans ce cas, sachant qu'une annexe n'est pas nécessairement un « petit » bâtiment (ex : un garage de 60m²)...et que son implantation peut avoir un impact sur le profil général d'une voie publique.
Article UA11 et identiques	Tout l'article 11	Dans son ensemble, cet article reste trop peu prescriptif pour être utilisable.
Article UA11.1.1 et identiques	« ils devront globalement respecter les couleurs... »	Le terme « globalement » est peu précis dans le cadre de l'instruction. Une formulation plus prescriptive est souhaitable.
Article UA11.1.1 et identiques	« l'architecture contemporaine ou bioclimatique (...) quelques éléments de l'architecture traditionnelle »	Idem. Trop peu prescriptif pour servir d'argumentaire lors de l'instruction.
Article UA11.1.2.1 et identiques	«cependant les toits à plus de 2 pentes sont autorisés si la construction comporte au moins deux niveaux apparents»	Manque un peu de précision : dans le cas d'une construction à volumes multiples, sur quel volume peut-on accepter un toit à 4 pentes ? Seulement le volume de plain-pied ? Egalement le volume présentant un étage ? Il convient de convenir d'une formulation (problématique récurrente dans les dossiers instruits par le service ADS)
	« lucarnes »	La définition précise d'une lucarne est à inclure dans le lexique en annexe.
	Menuiseries et huisseries	Il serait souhaitable de formuler des prescriptions concernant les matériaux et le PVC en particulier.

Accusé de réception en préfecture
079-247900806-20130923-C20-09-2013-1-AU
Date de télétransmission : 30/09/2013
Date de réception préfecture : 30/09/2013

Article UA11.1.2.2 et identiques	« reprendront de préférence »	Cette formulation ne crée pas d'obligation.
	« petits volumes »	La notion de « petit volume » est subjective. Il convient de fournir une définition précise.
	« en cas de restauration (...) »	Cet article dispose que seule une rénovation à l'identique est possible .
	« en harmonie »	La notion « d'harmonie » est trop subjective pour être utilisable dans le cadre d'un règlement d'urbanisme.
Article UA11.1.2.3 et identiques	« à condition que la hauteur de la construction ne dépasse pas 2,00m »	C'est une hauteur au faîtage qui semble peu élevée.
Article UA11.1.3 et identiques	« couleurs de revêtements extérieurs trop claires ou trop foncées (...) sauf pour les petites surfaces »	Mieux vaut faire référence à un nuancier existant précis, sinon cela reste sujet à interprétation. La notion de « petite surface » est à définir précisément.
Article UA11.2.1.3 et identiques	« les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux »	En cas d'inondation, toute clôture, même simplement grillagée, induit l'accumulation de débris et déchets et devient de fait un obstacle. Il convient ici de nuancer en indiquant le degré de perméabilité souhaité . De plus l'article UA11.2.1.2 qui définit les différents types de clôtures autorisées, n'en fait pas mention. (par ex : en zone inondable est-il interdit de construire un mur de clôture en pierre ? Réponse affirmative au vu de la rédaction actuelle de ces articles)
Article UB7.2 et identiques	« les dispositions du présent article ne s'appliquent pas (...) aux abris de jardins »	Une distance minimale d'implantation devrait être formulée afin d'éviter la création de « zones de non-droit » en bordure de parcelles.
Article UB11.2.1 et identiques	« il est recommandé que les clôtures soient perméables aux petits animaux... »	La formulation n'implique pas d'obligation, et les types de clôtures autorisés au 11.2.1.1 n'y font pas référence. Cet article n'est pas applicable en l'état.
Article UE6	« le retrait minimum à respecter par rapport à l'alignement (...) est de 10m pour les routes départementales, nationales et autoroutes »	10m, c'est étonnement peu pour une implantation en bord d'autoroute !
Article UX11.2.1 et identiques	« les murs traditionnels en pierre existants doivent être conservés au maximum et entretenus »	Formulation inadéquate : soit le mur doit être conservé, soit non. La notion de « maximum » induit de la subjectivité.
Article N2.2	« en secteur Nj sont autorisés les abris de jardin (...) à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement naturel »	A définir plus précisément : que signifie « s'intégrer dans l'environnement » ?, et qu'est-ce que cela implique-t-il en termes de matériaux, couleurs... Cette remarque peut s'appliquer de manière transversale sur l'ensemble du document, à partir du moment où est mise en avant une notion d'intégration paysagère, sans que cette annonce soit suivie de prescriptions précises

Accusé de réception en préfecture
079-247900806-20130923-C20-09-2013-1-AU
Date de télétransmission : 30/09/2013
Date de réception préfecture : 30/09/2013