

NOS REF : DU-REP-2021-AL
POLE TERRITOIRES
SERVICE AMENAGEMENT
Secrétariat : 02 31 70 25 20
amenagement@calvados.chambagri.fr
Dossier suivi par Axelle de LAVENNE

Mairie de Grainville-sur-Odon
Monsieur le Maire
Place de la Mairie

14210 GRAINVILLE-SUR-ODON

Siège social
6 avenue de Dubna - CS 90218
14209 HEROUVILLE ST CLAIR cedex
Tél. 02 31 70 25 25
Fax 02 31 70 25 70
chambre@calvados.chambagri.fr

Objet : Avis – Modification N°1 PLU

Hérouville-Saint-Clair, le mercredi 24 mars 2021



Monsieur le Maire,

Par un courriel en date du 5 mars 2021, votre bureau d'études nous a fait parvenir le projet de modification N°1 du PLU de votre commune. En application des articles L 153-40 et suivants du Code de l'Urbanisme, nous vous adressons notre avis.

Le principal objet de la modification, est d'ouvrir à l'urbanisation une surface agricole de 3,2 ha, actuellement classée en zone 2AU dans le PLU. Le projet envisagé sur cette surface est la construction de 40 nouveaux logements, selon une densité de 15 logements/ha.

Ce projet entre en adéquation avec les dispositions du SCoT de Caen Normandie Métropole.

Son emprise a été acquise par un aménageur il y a environ 10 ans, et est aujourd'hui encore exploitée par un agriculteur, à titre gracieux. La surface du projet se situe en continuité d'un lotissement récemment aménagé.

L'urbanisation sera échelonnée dans le temps, via deux phases de travaux: l'une à compter de 2025, et l'autre à compter de 2030.

L'ouverture à l'urbanisation a été envisagée, car il ne reste actuellement aucune possibilité de construction dans d'autres zones à urbaniser du territoire. En effet, la dernière zone à urbaniser a été entièrement commercialisée. Par ailleurs, la commune poursuit actuellement les objectifs de densification de son tissu urbain, qu'elle s'est fixée dans son PLU de 2016. En parallèle, elle a aussi programmé une opération spécifique de densification de son cœur de bourg. Tout ceci montre bien que des efforts sont réalisés en vue de densifier et de limiter la consommation d'espaces.

En conséquence, nous n'avons pas de remarques particulières à formuler sur ce point.

Cependant, en page 7 des OAP est prévu un espace paysager planté, en guise de transition entre le futur quartier d'habitation et l'espace agricole. Il est indiqué que cet espace pourra être dévolu aux jardins des logements. Sur le principe, il est



effectivement indispensable de prévoir une lisière paysagère entre le futur espace habité et l'espace agricole. Cette dernière doit être maintenue .Toutefois, elle ne doit en aucun cas être dévolue à des espaces privatifs du lotissement. Il faut l'aménager comme un écran vert permettant de limiter les interactions et les conflits de voisinage entre les habitants et les agriculteurs (notamment lors des traitements).

Nous n'avons pas d'observations à apporter sur les autres points du dossier.

Au-delà de la procédure de modification, nous tenons à vous exprimer notre regret de voir que la configuration de la nouvelle zone 1AU, laissera juste en dessous d'elle, une surface triangulaire qui ne pourra plus être exploitée à terme. Cette surface en bordure de la RD 675, a été placée en emplacement réservé pour la création d'un espace naturel récréatif. Il s'agit là d'une surface agricole, qui sera consommée en plus du projet d'urbanisation. Nous regrettons cet impact supplémentaire sur des espaces agricoles, découlant du projet de développement.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, nous émettons un **avis favorable** sur le projet de modification N°1, **sous réserve de revoir la disposition des OAP relative à l'espace paysager planté entre le futur quartier et la surface agricole** (qui est pour le moment attenante).

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations les meilleures.

Le Président



Jean-Yves HEURTIN