

Nombre de membres en exercice : 15  
Nombre de membres présents : 12  
Pouvoirs : 2  
Nombre de suffrages exprimés : 14  
VOTE  
**POUR : 15**  
CONTRE : 0  
Abstentions : 0  
Date de convocation : 02/11/2020

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE GRAINVILLE-SUR-ODON**

**Délibération N° 2020\*34**

**Objet :**

**MODIFICATION DU PLU**

**SEANCE DU 9 NOVEMBRE 2020**

**L'an deux mil vingt, le lundi 9 novembre 2020 à 19 heures, le Conseil Municipal s'est réuni à la mairie de GRAINVILLE-SUR-ODON, en séance publique, sous la présidence d'Emmanuel MAURICE, Maire.**

Membres présents : Emmanuel MAURICE – Patrick DENOYELLE – Jean-Luc FAVREL – Audrey DAHOUX – Mickaël VILLY – Christel ROGER – Marie-Paule GERVAIS – Florent TREHET – Sylvie LEGOND – Kylian CACHARD – Céline ADAM – Jocelyn BUFFARD.

Membres absents excusés : Corinne JOKIC  
Nathalie DRIAUX donne pouvoir à Emmanuel MAURICE  
Loïc CADOR donne pouvoir à Patrick DENOYELLE

Le Conseil Municipal est composé de 15 membres en exercice, 12 membres sont présents.

Secrétaire de séance : Mickaël VILLY

**Objet : MODIFICATION DU PLU  
Délibération N° 2020\*34**

Envoyé en préfecture le 12/11/2020

Reçu en préfecture le 12/11/2020

Affiché le



ID : 014-211403118-20201109-2020341-DE

Le PLU de GRAINVILLE-SUR-ODON a été approuvé le 18 avril 2016 et modifié une première fois, par voie simplifiée le 20 mai 2019.

La commune de GRAINVILLE-SUR-ODON a décidé d'engager une procédure de modification du PLU d'une part, pour adapter les normes opposables avec les avancées opérationnelles du projet de revitalisation du cœur de bourg, et d'autre part, pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU.

En application de l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme, lorsque le projet de modification prévoit l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée du Conseil Municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Le projet consiste en l'ouverture à l'urbanisation de 3.2 ha actuellement en zone 2AU avec un objectif de constructions de 40 logements.

Cette ouverture à l'urbanisation est justifiée conformément aux critères énoncés à l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme :

**Justifications de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les tissus actuellement urbanisés :**

Le PADD du PLU de GRAINVILLE-SUR-ODON prévoit de porter la population communale à environ 1300 habitants, et programme environ 130 nouveaux logements. Ces objectifs de développement, permettant d'assurer le dynamisme démographique et le renouvellement des classes d'âge, ont été fixés conformément aux orientations du SCoT de Caen Métropole.

## ***Des objectifs de renouvellement urbain inscrits dans le PLU de GRAINVILLE-SUR-ODON***

Afin de constituer une offre de logement diversifiée et attractive, le PLU prévoit une répartition entre renouvellement urbain et opérations en extensions urbaines. Sur le fondement d'une analyse de la capacité de production du territoire communal de GRAINVILLE-SUR-ODON, le PLU pose un objectif de réalisation de nouveaux logements d'environ 20% en zone urbaine (soit environ 25 logements), le complément de la production étant à réaliser en zone à urbaniser.

Depuis l'adoption du PLU, 18 nouveaux logements ont été autorisés en zone urbaine du PLU, soit 13.8% des besoins globaux en logements. Ce renouvellement se réalise de manière spontanée au travers d'opérations privées, dans le cadre du marché immobilier local

### Capacités d'urbanisation inexploitées en zone U :

Un secteur central, au cœur du noyau villageois, est sur le point d'accueillir l'opération dite cœur de bourg : elle sera destinée à accueillir des espaces publics (loisirs – verdissement – stationnement), mais aussi de l'habitat et les services qui en sont le complément. L'implantation d'une quinzaine de logements y est projetée (soit 11.5% des besoins en logements).

Les autres sites ou opportunités foncières, existants en zone U, pour la densification des espaces actuellement bâtis sont rares, et vont nécessiter des actions plus complexes. Le foncier restant n'est pas maîtrisé dans le cadre d'opération publique.

### ***Des ouvertures progressives de zones à l'urbanisation***

Pour soutenir la production de logements visée par la commune de GRAINVILLE-SUR-ODON, le PLU a défini deux secteurs d'extensions urbaines, à vocation d'habitat. Depuis l'adoption du PLU, une première étape de développement s'est opérée à travers l'aménagement de la zone 1AU, Les Grandes Terres 2, située au Sud du bourg : elle a permis la création d'environ 30.8% des besoins globaux en logements, définis dans le PLU.

### Capacité d'urbanisation inexploitée en zone AU

Ce premier secteur AU a permis l'implantation de 40 maisons. Tous les lots sont à ce jour commercialisés et l'urbanisation est initiée.

L'unique zone 1AU du PLU de GRAINVILLE-SUR-ODON est donc en voie d'achèvement : plus aucun lot n'est disponible.

## **Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, au regard de la faisabilité opérationnelle du projet**

### ***Projet d'ouverture à l'urbanisation***

La zone 2AU se présente comme le seul secteur du territoire pouvant accueillir de nouvelles populations.

Il peut être mis en évidence que la commune de GRAINVILLE-SUR-ODON est attractive pour une installation résidentielle.

En effet, elle dispose d'atouts importants :

- Comme une localisation géographique très favorable, proche de l'agglomération caennaise et de son bassin de vie (porte d'entrée de l'espace périurbain caennais avec la présence d'un échangeur complet vers l'A84),
- Comme un niveau d'équipements publics fort développé : équipement scolaire avec une école publique fonctionnant en Regroupement Pédagogique Intercommunal de Grainville-Mondrainville et une école privée Saint-Pie ; équipements sportifs et de loisirs (trois salles pouvant recevoir le public, une aire de loisirs comprenant un city stade...), équipements publics de qualité (mairie accessible aux PMR),
- Comme la présence de commerces/services ambulants, et d'un nombre d'emplois non négligeables sur le territoire,

- Comme une vie associative diversifiée (danse moderne, football, anciens combattants, comité de jumelage, les toiles de Grainville...),
- Commune avec un cadre de vie de qualité.

#### **Caractéristiques de l'opération**

- La conformité du projet avec le PADD du PLU de GRAINVILLE-SUR-ODON,
- La compatibilité du projet avec les orientations du SCoT de Caen Métropole,
- La compatibilité du projet avec la délibération du Conseil Communautaire des Vallées de L'orne et de l'Odon du 26 novembre 2020, répartissant les enveloppes foncières entre les communes du territoire intercommunal.

Une modification du PLU (pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU) était la seule adaptation réglementaire nécessaires à la mise en œuvre du projet urbain.

L'opération permettra l'urbanisation d'une parcelle de 3.2 ha, et :

- Répondra aux objectifs de production en logements votés par la commune de GRAINVILLE-SUR-ODON, avec une densité nette minimale de 15 logements à l'hectare, en programmation de ces nouvelles urbanisations dans le temps,
- Assurera des interrelations entre les quartiers existants et projetés,
- Prendra en compte la gestion des eaux pluviales à l'échelle du site,
- Assurera une intégration paysagère des franges urbaines nouvellement créées.

#### **Faisabilité de l'opération**

Le terrain visé par le projet d'ouverture à l'urbanisation appartient à un aménageur depuis plus de 10 ans. L'exploitant agricole du dit terrain entretient cet espace à titre gracieux depuis cette vente.

L'état des lieux des réseaux confirme la faisabilité de l'opération sur le site identifié :

- Dessertes (voirie, réseau, cheminements),
- Absence de zones humides ou de zones prédisposées aux zones humides,
- Absence d'impact spécifique sur l'environnement: renforcement de la trame bocagère via la réalisation d'une nouvelle ceinture bocagère – développement des maillages doux.

Au vu de l'objet de la modification n°1 du PLU de GRAINVILLE-SUR-ODON, il apparaît que les orientations du PADD restent inchangées, la procédure de modification engagée ne remettant pas en cause la philosophie générale du PLU. Le projet n'a pas pour effet de réduire un Espace Boisé Classé, une zone agricole ou encore une zone naturelle et forestière. Il n'envisage pas non plus une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

En conséquence,

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.153-38,

**Vu** le PLU de GRAINVILLE-SUR-ODON approuvée le 18 avril 2016 et modifié une première fois par voie simplifiée le 20 mai 2019,

**Vu** le projet de modification n°1 du PLU de GRAINVILLE-SUR-ODON,

**Considérant** que les justifications apportées à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du PLU de GRAINVILLE-SUR-ODON sont correctement définies et de nature à permettre d'engager la modification n°1 du PLU communal,

Envoyé en préfecture le 12/11/2020

Reçu en préfecture le 12/11/2020

Affiché le

ID : 014-211403118-20201109-2020341-DE



Il est proposé au Conseil Municipal d'approuver, au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans cette zone, la justification et l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU située sur le territoire communal de GRAINVILLE-SUR-ODON.

Après avoir entendu cet exposé, et en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

- **ENGAGE** la procédure de modification n°1 du PLU de GRAINVILLE-SUR-ODON
- **DIT** que la présente délibération fera l'objet des mesures règlementaires de publicité,
- **DIT** que la présente délibération sera transmise :
  - au Préfet,
  - au Président du Conseil Régional,
  - au Président du Conseil Départemental,
  - au Président de l'établissement Public du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT),
  - au Président de la Communauté de Communes des Vallées de l'Orne et de l'Odon (au titre de sa compétence en matière de programme local de l'habitat et de sa compétence en matière d'organisation des transports urbains),
  - aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers et de la Chambre d'Agriculture,
  - aux Maires des communes limitrophes : Cheux, Mondrainville, Gavrus, Val d'Arry, Tessel,
  - aux Présidents des Etablissement Publics de Coopération Intercommunale directement intéressés :
    - Communauté de Communes des Vallées de l'Orne et de l'Odon.
- **AUTORISE** le Maire ou son représentant à signer l'ensemble des pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

Envoyé en préfecture le 12/11/2020

Reçu en préfecture le 12/11/2020

Affiché le

ID : 014-211403118-20201109-2020341-DE



FAIT ET DELIBERE EN SEANCE  
LE 10 NOVEMBRE 2020  
Le Maire,  
Emmanuel MAURICE

