Département du Calvados

Commune de GRAINVILLE-SUR-ODON

Plan Local d'Urbanisme de GRAINVILLE-SUR-ODON

Modification n°1

1. NOTICE DE PRESENTATION

PLU approuvé le 18 avril 2016
Modification simplifiée n°1 approuvée le 20 mai 2019

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 28 juin 2021,
Le Maire,

NEAPOLIS
3 Allée du Green - 14 520 PORT EN BESSIN-HUPPAIN
Tel : 02. 31. 21. 78. 77. - Port : 06. 87. 30. 30. 31. - Courriel : neapolis@orange.fr
SARL au capital de 5 000€ - SIRET 497 657 916 00027 - APE 742C

SOMMAIRE

SOMMAIRE 1

PREAMBULE 2

1. Les coordonnées du maître d'ouvrage 3
2. Les objectifs de la modification 3
3. La justification de la procédure 3
3.1. Description de la procédure 5
4. Evaluation environnementale 6
5. Le détail des éléments rectifiés 6

PREMIER POINT DE LA MODIFICATION 7

1. Introduction 8
1.1. Objectif du point n°1 de la modification : 8
1.2. Objet du premier point de la modification n°1 du PLU 12
2. L'exposé des motifs 12
2.1. Poursuivre le développement urbain planifié dans le PLU adopté en 2016 12
2.2. Un développement urbain permettant de conforter et de pérenniser le bon niveau d'équipements publics 13
2.3. La faisabilité opérationnelle du projet 14
3. Le PLU modifié 15
3.1. L'adaptation du règlement graphique 15
3.2. L'adaptation des Orientations d'Aménagement et de Programmation 16

SECOND POINT DE LA MODIFICATION 19

1. Introduction 20
1.1. Objectif du point n°2 de la modification : 20
1.2. Objet du second point de la modification n°1 du PLU 21
2. L'exposé des motifs 21
3. Le PLU modifié 27
3.1. L'adaptation des Orientations d'Aménagement et de Programmation 27
3.2. L'adaptation du règlement écrit 31

A Préambule

1. Les coordonnées du maître d'ouvrage

Commune de GRAINVILLE-SUR-ODON
Place de la Mairie
14 210 GRAINVILLE-SUR-ODON
Téléphone : 02 31 80 99 90
mairie.grainville@wanadoo.fr
www.grainville-odon.net

2. Les objectifs de la modification

Les objectifs de la modification du PLU sont :

- d'ouvrir à l'urbanisation un nouvel espace sur le territoire communal de Grainville-sur-Odon et de mettre en place les outils règlementaires adaptés assurant une cohérence et une continuité du futur quartier avec les tissus existants, mais aussi en programmant l'ouverture de cette nouvelle urbanisation dans le temps ;
- d'adapter les normes opposables avec les avancées opérationnelles du projet de revitalisation du cœur de bourg.

La modification du PLU portera :

- Sur l'évolution du zonage ;
- Sur l'ajustement des OAP et du règlement écrit afin de traduire au mieux les principes d'aménagement et d'urbanisation souhaités pour le nouveau quartier d'habitat et pour l'aménagement du cœur de bourg.

3. La justification de la procédure

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.

Conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, les évolutions souhaitées ne rentrent pas dans le champ de la révision : il n'y a pas changement des orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), il n'y a pas réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière, il n'y pas non plus de réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances. La procédure rentre donc bien dans le cadre de la modification du PLU.

La présente procédure de modification répond aux conditions posées par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme :
« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. ».

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier 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. »

3.1. Description de la procédure

Lancement de la procédure **Article L.153-36 à L.153-38 du CU**	•Par la Commune de GRAINVILLE-SUR-ODON avec une délibération motivée pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU
Etudes	•Rapport de présentation exposant les motifs de la modification •Dispositions réglementaires graphiques et écrites avant et après la modification
Notification du projet **Article L.153-40 du CU**	• Le projet doit être notifié aux Personnes Publiques Associées
Enquête publique **Article L.153-41 du CU**	•Désignation d'un commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif •Arrêté du maire de la commune de GRAINVILLE-SUR-ODON •Une publication dans deux journaux au moins 15 jours avant le début de l'enquête et dans les 8 premiers jours de celle-ci •Affichages aux lieux usuels de la commune • Enquête publique
Approbation **Article L.153-43 du CU**	•Approbation par délibération de la commune •Le dossier approuvé doit être transmis au Préfet avec la délibération d'approbation.
Publicité et opposabilité	•Affichage de la DCM en mairie durant 1 mois • Mention insérée dans un journal du département •Publication au recueil des actes administratifs (pour les communes de plus de 3500 habitants). •Exécutoire dès que les mesures de publicité sont effectuées et que le dossier a été transmis au Préfet.

4. Evaluation environnementale

Le dossier de modification n°1 du PLU de GRAINVILLE-SUR-ODON est élaboré au titre des articles L.153-41 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme.

Pour **les procédures de modification de PLU non soumises à évaluation environnementale systématique, les Missions Régionales de l'Autorité Environnementale encouragent les collectivités compétentes à les saisir d'une demande d'examen au cas par cas**. L'AE, une fois saisie, déterminera si cette procédure est soumise ou non à évaluation environnementale.

Le choix de la procédure de modification implique que l'évolution du PLU n'est pas de nature :

- A réduire une zone naturelle ou agricole, ou encore un Espace Boisé Classé du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;
- A induire de graves risques de nuisances ;
- A impacter les espaces naturels ou paysagers sensibles du territoire. Rappelons que le territoire de GRAINVILLE-SUR-ODON n'est pas concerné par l'existence de sites Natura 2000 à proximité. Situés à l'extrémité Sud du territoire communal, les milieux naturels inventoriés (ZNIEFF de type 2 « Bassin de l'Odon») ont une petite emprise sur le territoire communal (1.95% de la surface totale du territoire de GRAINVILLE-SUR-ODON) mais ne seront nullement impactés par les ajustements règlementaires envisagés par la présente modification.

Les ajustements règlementaires n'auront aucun effet potentiel ou avéré sur l'environnement des secteurs concernés.

La commune de GRAINVILLE-SUR-ODON a saisi la MRAe de Normandie d'une demande d'examen "au cas par cas" du projet de modification n°1 du PLU au mois de novembre 2020.
Par décision délibérée n°2020-3845 du 7 janvier 2021, l'autorité environnementale a exonéré le projet de modification n°1 du PLU d'évaluation environnementale.

5. Le détail des éléments rectifiés

L'objet est de modifier le règlement graphique et écrit, et de mettre en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- ⇨ ***Modification de la pièce 3, Orientations d'Aménagement et de Programmation***
- ⇨ ***Modification de la pièce 4a, Règlement écrit***
- ⇨ ***Modification des pièces 4b et 4c, Règlement graphique***

B Premier point de la modification

1. Introduction

1.1. Objectif du point n°1 de la modification :

L'objectif du premier point de la modification n°1 est d'ouvrir à l'urbanisation un nouvel espace d'une surface de 3.2 ha sur le territoire communal de GRAINVILLE-SUR-ODON, et de mettre en place les outils règlementaires adaptés assurant une cohérence et une continuité du futur quartier avec les tissus existants, et fixant une programmation de l'ouverture à l'urbanisation dans le temps.
Pour cela, il convient de modifier les pièces graphiques et écrites du règlement, et de mettre en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour assurer un aménagement urbain cohérent et de qualité.

Localisation du secteur visé par le premier point de la modification n°1 du PLU

La commune de GRAINVILLE-SUR-ODON, autorité compétente en matière de PLU, a délibéré, conformément à la loi ALUR du 24 mars 2014, pour motiver et justifier l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du PLU. Ainsi, la délibération du Conseil Municipal du 9 novembre 2020 indique :

« 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 règlementaire nécessaires à la mise en œuvre du projet urbain.

L'opération permettra l'urbanisation d'une parcelle de 3.2ha, 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 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 modificationn°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. »

1.2. Objet du premier point de la modification n°1 du PLU

L'objet est de modifier le règlement graphique, et de mettre en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour le nouveau secteur 1AU, ouvert à l'urbanisation.

- ⇨ ***Modification des pièces 4b et 4c, Règlement graphique***
- ⇨ ***Modification de la pièce 3, Orientations d'Aménagement et de Programmation***

2. L'exposé des motifs

2.1. Poursuivre le développement urbain planifié dans le PLU adopté en 2016

Conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme de 2016, la commune de GRAINVILLE-SUR-ODON souhaitait porter la population communale à 1300 habitants à l'horizon 2035 (soit 150 habitants supplémentaires par rapport à 2015).

Pour atteindre ces objectifs démographiques, le développement urbain projeté était temporisé en deux étapes :

- A l'horizon 2025 : 60 à 70 logements devaient être créés entre 2015 et 2025.
- A l'horizon 2035 : 130 logements devaient être réalisés (dont 60 pour répondre au desserrement démographique).

Focus sur ce qui a été réalisé ou qui sera réalisé avant 2025 :

- 18 constructions se sont implantées en zone urbaine du PLU ;
- 40 constructions ont été réalisées ou sont en cours de réalisation au sein de l'actuelle zone 1AU du PLU (permis d'aménager déposé en 2017) ;
- 15 constructions seront réalisées à court terme au sein de la zone Up (entre 2020 et 2025).
- Soit un total de 73 logements.

Planification de l'urbanisation après 2025 :

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU permettra en partie de planifier la construction des logements nécessaires entre 2025 et 2035.
Les OAP prévoient ainsi via un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation que la future autorisation d'urbanisme pour ce secteur ne soit pas déposée avant 2025.
Deux tranches équilibrées de cette future urbanisation devront être programmées : l'une à compter de 2025 et l'autre à compter de 2030.

Au regard de l'analyse de la compatibilité avec le SCoT de Caen Métropole :

Enveloppe foncière :
Il est à noter que la commune aura ainsi consommé la totalité de son enveloppe foncière que le SCoT autorise sur la période 2020-2040, à savoir 3.2 ha de la présente zone à urbaniser.

Objectif de construction de logements par an :
Pour la commune de GRAINVILLE-SUR-ODON, cet objectif de logements est de 2.6 logements par an, soit entre 2020 et 2040, 52 logements.

- La zone 2AU, objet de la présente modification, offrira un potentiel théorique de 40 logements ;
- La zone Up permettra la réalisation d'une quinzaine de logements en cœur de bourg ;
- La zone 1AU, en cours d'urbanisation, permet l'implantation de 40 logements.

La totalité de ces logements ne doit pas être intégrés aux objectifs de logements fixés pour la période 2020-2040.
En effet :

- les constructions produites sur l'actuelle zone 1AU ont été autorisées, via un permis d'aménager autorisé avant l'approbation de la révision du SCoT ;
- les constructions envisagées dans la zone Up seront produites en renouvellement urbain.

Selon ces considérations, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU ne remet pas en cause les objectifs de construction de logements pour la commune de GRAINVILLE-SUR-ODON.

La présente modification a donc pour but de finaliser la programmation de logements sur le territoire communal de GRAINVILLE-SUR-ODON jusqu'à l'horizon 2040, en ouvrant le dernier espace constructible à vocation d'habitat.

2.2. Un développement urbain permettant de conforter et de pérenniser le bon niveau d'équipements publics

Le projet de modification du PLU prévoit de rendre constructible la dernière réserve foncière, à vocation d'habitat, sur le territoire communal de GRAINVILLE-SUR-ODON afin de :

- Soutenir le dynamisme démographique, et le renouvellement des classes d'âges ;
- Garantir la fluidité du marché et assurer une offre foncière régulière ;
- Pérenniser les équipements et services publics (scolaire et périscolaire …) – Il est à noter que les effectifs scolaires sont stables : la programmation des logements dans le temps devrait permettre de maintenir cette stabilité sans avoir à augmenter les capacités d'accueil des établissements ;
- Conforter et maintenir et le tissu économique local.

L'attractivité de la commune pour une installation résidentielle est réelle, et doit être confortée voire développée.

2.3. La faisabilité opérationnelle du projet

Au vu de l'attractivité du territoire communal, et de la réussite des précédentes opérations immobilières, la commune a d'ores et déjà été approchée par un aménageur qui a étudié la faisabilité technique d'un nouveau quartier d'habitation.

Le réseau AEP
Les canalisations AEP existent au droit de la zone. La frange Sud du bourg est connectée à la canalisation principale PVC140, située le long de la RD139.

Lors de l'élaboration du PLU de 2016, le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de la Région de Louvigny attestait que les ressources du syndicat étaient suffisantes pour alimenter les 130 nouveaux logements projetés dans le PLU (courrier du 28/08/2014).

La commune est membre du SCoT Caen Métropole et s'est strictement conformée aux objectifs du SCoT en matière de développement de l'urbanisme. Dans le cadre de la révision du SCOT, par délibération du 18 juin 2019, Eau du Bassin Caennais s'est prononcé sur les enjeux démographiques du territoire de Caen Métropole. En émettant un avis favorable lors de sa séance du 18 juin 2019 sur la révision du SCoT, le Comité Syndicat Eau Du Bassin Caennais indique proroger les volontés en matière de développement de ses communes membres et indique mettre en œuvre les moyens nécessaires pour répondre aux besoins futurs.

L'assainissement
Lors de l'élaboration du PLU de 2016, le Syndicat Intercommunal Mixte du Grand Odon donnait un avis favorable au raccordement de 130 nouveaux logements à la Station d'Epuration (courrier du 22/08/2014).
La capacité restante de la STEP de VERSON est évaluée à 5000 equivalent-habitants sur le paramètre DB05. Cette capacité restante est à partager entre les territoires de la communauté urbaine de Caen la Mer (2913 EH) et la Communauté de Communes des Vallées de l'Orne et de l'Odon (2087 EH soit 41,7%), ce qui représente :

- 283 EH pour la commune de BARON-SUR-ODON,
- 1030 EH pour la commune de FONTAINE-ETOUPEFOUR
- 421 EH pour la commune de GRAINVILLE-SUR-ODON
- 303 EH pour la commune de MONDRAINVILLE.

La planification urbaine envisagée par la commune de GARINVILLE-SUR-ODON est donc en adéquation avec les capacités d'assainissement existantes.

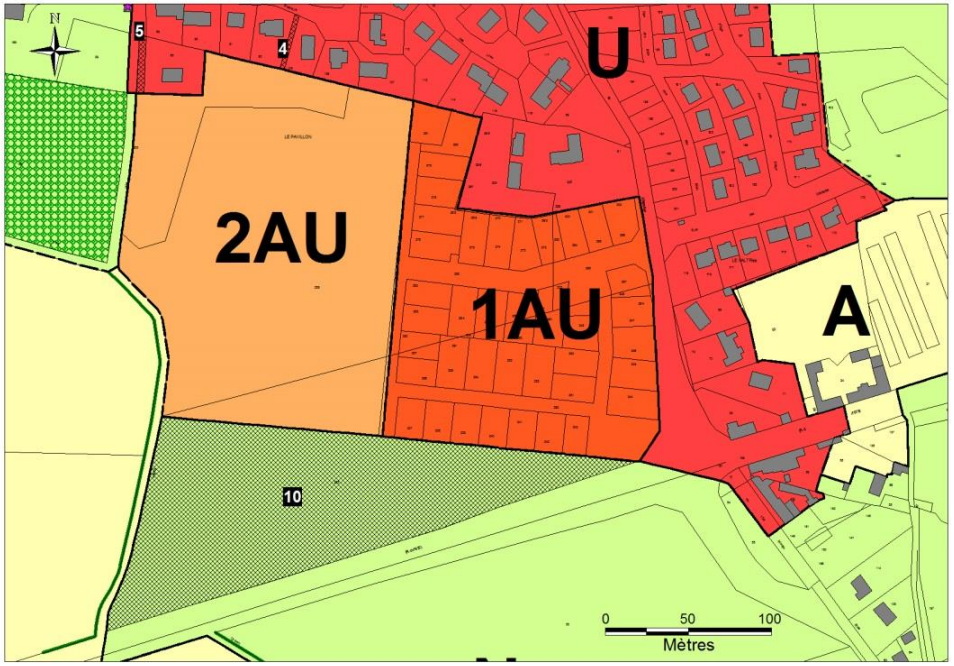
Les eaux pluviales
Une gestion des eaux pluviales sera prévue au sein de l'opération. La gestion des eaux pluviales liées à l'urbanisation nouvelle de l'ensemble de cette frange Sud a d'ores et déjà été prise en compte, via la création d'un bassin de rétention à l'Est du bourg de GRAINVILLE-SUR-ODON.

La prise en compte de l'activité agricole
L'ensemble des zones à urbaniser de cette frange Sud du bourg a été vendu à un aménageur depuis plus de 10 ans par un agriculteur. Depuis cette vente, le fils du vendeur exploite ces espaces pour assurer l'entretien du secteur, gracieusement.

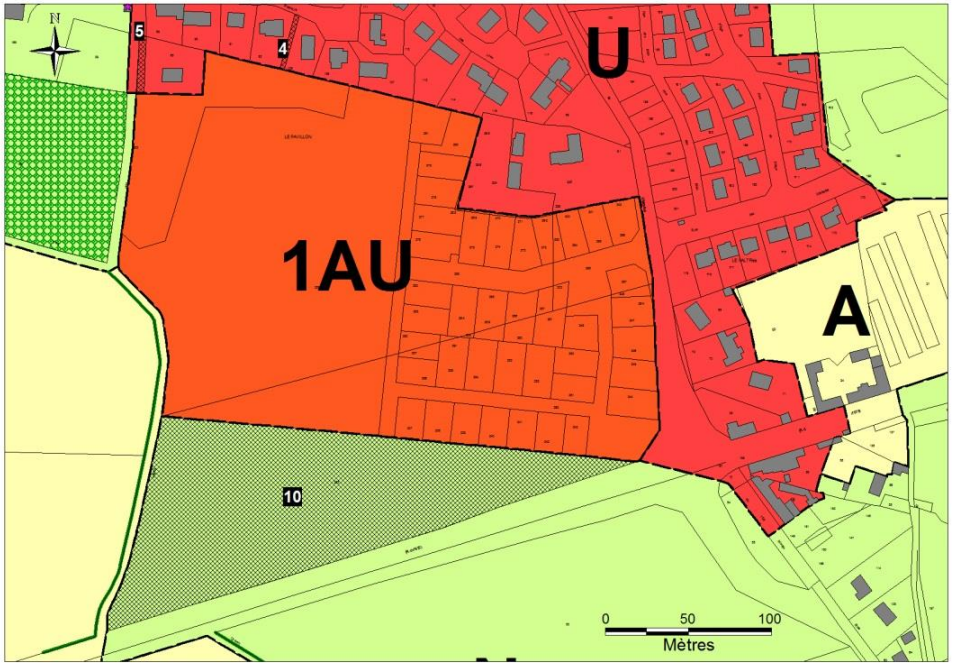
3. Le PLU modifié

3.1. L'adaptation du règlement graphique

Le zonage avant la modification



Le zonage après la modification



L'évolution apportée au règlement graphique du PLU implique la transformation de la zone 2AU en zone 1AU.

3.2. L'adaptation des Orientations d'Aménagement et de Programmation

5. Terminer et structurer la frange Sud du bourg

La frange Sud du bourg est destinée à recevoir de l'ordre de 80 logements, répartis pour moitié dans une 1ère étape partie Est et, pour autre moitié, dans une 2ème étape, partie Ouest.

Les développements de la frange Sud du bourg couvrent une surface de 5,7 ha environ. **La densité nette moyenne de la zone s'établira à 16 à 17 logements / ha**.

Ensemble de la zone : 5,7 ha environ	*(surface nette : 4,8 ha environ)*
Secteur 1AU – partie Est – 2,5 ha environ	*(18 à 19 logements / ha en moyenne en densité nette)*
Secteur 2AU – partie Ouest – 3,2 ha environ	*(~~14 à~~ 15 logements / ha en moyenne en densité nette)*

D'après l'article L151-7 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) «peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.»
Le Plan Local d'Urbanisme de GRAINVILLE-SUR-ODON fait le choix de temporiser l'ouverture à l'urbanisation de la partie Ouest de la zone 1AU, en imposant que le permis d'aménager pour ce secteur ne soit pas déposé avant 2025. L'urbanisation sera ensuite réalisée en deux phases :
- Une première phase pourra être initiée à compter de 2025 ;
- Une seconde phase pourra être initiée à compter de 2030.

Une voie structurante à 1 file par sens accompagnée de cheminements piétonniers, d'éclairage et de traitements paysagers, traversera, à terme, la frange Sud du bourg de part en part, reliant la rue de la Libération à la rue de Carrouges. L'accès Est de la zone formera un carrefour commun avec celui du quartier voisin des Grandes Terres. La sécurité des biens et des personnes devra être assurée spécifiquement au carrefour RD 675 / RD 139 / rue de la Libération. L'élargissement de la rue de Carrouges sera à intégrer jusqu'au débouché de la voie structurante. La partie de la rue de Carrouges, située au Sud du débouché de la voie structurante, est destinée à conserver son caractère rural et son gabarit actuel.

Des voies secondaires, de type voie partagée, desserviront le reste du secteur. L'organisation de poches de stationnement et de quartiers piétons en retrait pourra être recherchée.

Le projet intégrera des sentes piétonnes en site propre qui permettront notamment de mettre en relation la zone et les secteurs voisins (centre bourg, ~~espace naturel récréatif~~, voie rurale, arrêt de bus, mairie : cf. plan ci-joint).

Les voies seront conçues de façon à pouvoir être poursuivies, sans contraintes, lors de l'ouverture à l'urbanisation de la deuxième étape de développement.

L'organisation de la trame viaire de la zone intégrera l'organisation générale du plan joint.

Le stationnement s'effectuera selon le règlement de la zone, sur le domaine privé, mais des places extérieures seront prévues en complément pour les visiteurs.
Les surfaces des espaces de stationnements seront revêtues de matériaux perméables.

Les apports solaires passifs devront être favorisés en recherchant les façades et les ouvertures orientées au Sud (organisation de la trame viaire et des bâtiments) et les doubles orientations des logements.
Les énergies renouvelables et de récupération seront favorisées.

Le texte des OAP après la modification

Les modifications apparaissent en rouge.

Schéma des OAP avant la modification

Première étape d'urbanisation - 40 logements

Seconde étape d'urbanisation - densité nette moyenne de 15 logements par hectare soit environ 40 logements

Voie structurante à créer - localisation indicative

Voie secondaire partagée à créer - localisation indicative en partie représentée

Voie douce à créer - Localisation indicative et en partie représentée

Plantations à préserver ou à créer
Localisation indicative - en partie représentées

Espace paysager planté permettant une transition douce à l'interface entre l'espace agricole et le futur quartier. Les usages de cet espace seront mutualisés (lisière d'urbanisation et transition douce avec l'espace agricole et/ou biodiversité et/ou déplacements doux et/ou gestion à l'air libre des eaux pluviales).

Elargissement de la rue de Carrouges à réaliser, jusqu'au débouché de la voie structurante

Schéma des OAP après la modification

C Second point de la modification

1. Introduction

1.1. Objectif du point n°2 de la modification :

L'objectif du second point de la modification n°1 est d'adapter les normes opposables avec les avancées opérationnelles du projet de revitalisation du cœur de bourg.
Pour cela, il convient de mettre à jour les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour traduire les orientations communales pour ce secteur central, et d'ajuster le règlement écrit.

Localisation du secteur visé par le second point de la modification n°1 du PLU

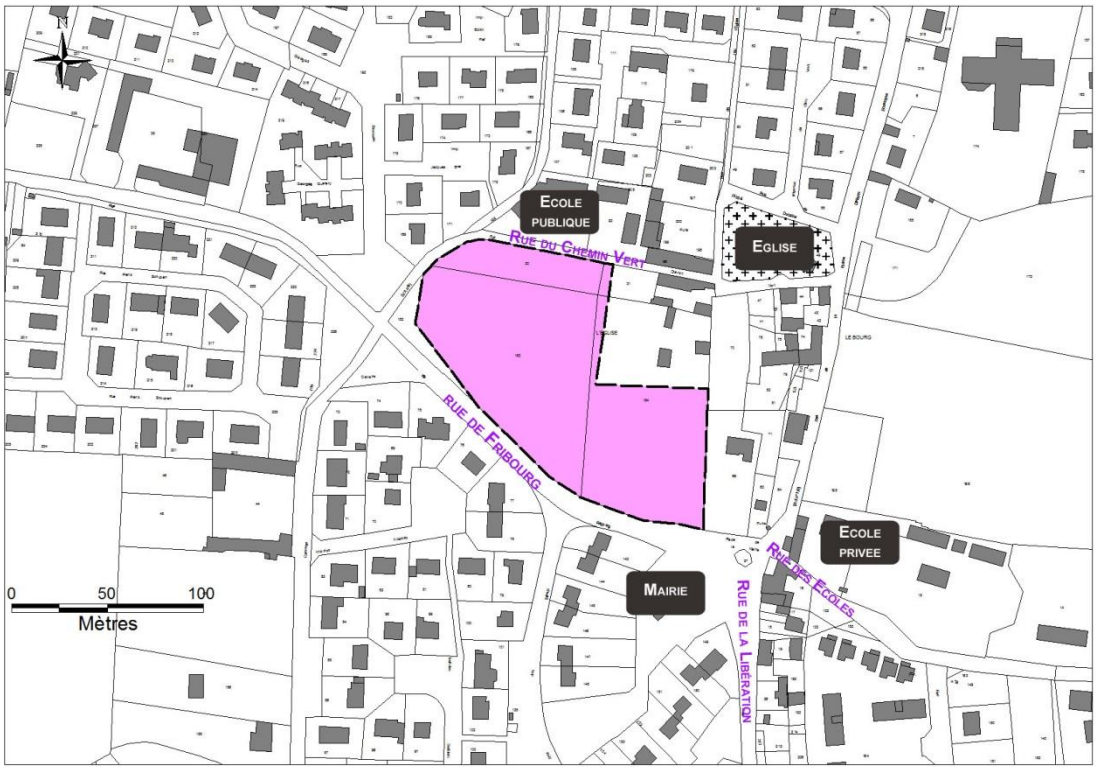
1.2. Objet du second point de la modification n°1 du PLU

L'objet est de modifier le règlement graphique, et de mettre à jour les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour l'opération dite « cœur de bourg ».

- ⇨ ***Modification de la pièce 3, Orientations d'Aménagement et de Programmation***
- ⇨ ***Modification de la pièce 4a, Règlement écrit***

2. L'exposé des motifs

Le terrain d'assiette de l'opération « **cœur de bourg** » qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement s'étend sur une surface d'environ 1,3 ha.
Cet espace est entretenu depuis des années gracieusement par un agriculteur.
Cet espace en cœur de bourg n'est pas concerné par un bail agricole et ne bénéficie pas d'aides liées à la Politique Agricole Commune (PAC).



Localisation de l'actuelle zone Up, terrain d'assiette de l'opération dite « cœur de bourg »

Le terrain d'assiette du projet est aujourd'hui couvert intégralement par le **secteur Up du PLU**, présenté dans le rapport de présentation comme « un secteur urbain comprenant spécifiquement un projet défini dans les orientations d'aménagement et de programmation. ».

Les actuelles Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent **deux espaces à vocation spécifique :**

Le premier est un espace lié à la mobilité et au verdissement :

Mobilité : « Le long de la rue de Fribourg, un espace, est destiné à faciliter la mobilité des habitants et des usagers. Cet espace accueillera un parc de stationnement, adapté notamment à la fréquentation liée à l'école (dépose-minute). En bordure de la rue de Fribourg, un espace sera dédié au transport en commun (arrêt de bus, …). L'espace mobilité sera raccordé à des cheminements non automobiles sécurisés. Son organisation et son accès devra garantir la sécurité des biens et des personnes.
Un seul accès automobile sera aménagé Rue de Fribourg, dans le prolongement de la rue des Tilleuls. Cette voie se prolongera en voie douce jusqu'à la rue du Chemin Vert partiellement traitée en voie piétonne.
La desserte viaire de l'opération sera aménagée en voie partagée type « zone de rencontre » ou dispositif équivalent. »
«
Verdissement : « Un parc urbain / aire de jeux / éveil est à créer au Sud de l'Ecole publique. Les cheminements qui s'y établiront mettront directement l'école en relation avec les installations envisagées. Il sera aménagé de façon à créer un espace apaisé et de convivialité. »

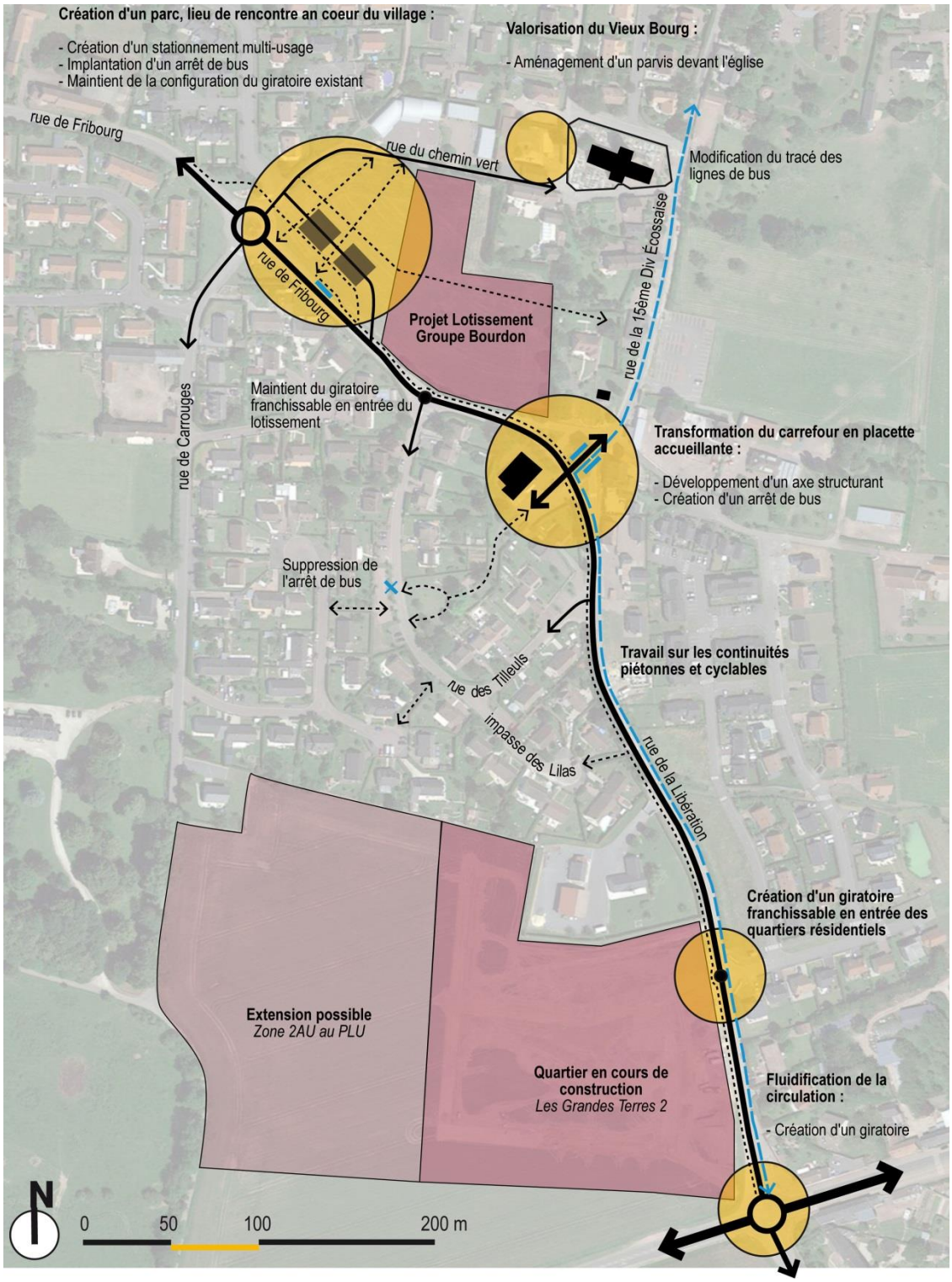
Le second espace est dédié aux logements en partie adaptés à la mixité intergénérationnelle.

« De l'ordre d'une douzaine de logements adaptés à la mixité intergénérationnelle seront prévus. Ils correspondront à des logements de plain-pied. Ce programme comprendra 6 à 7 logements ordinaires réalisés de manière à répondre à l'objectif de mixité intergénérationnelle visé plus haut. Cette partition entre logements adaptés et logements ordinaires pourra toutefois être revue en fonction des difficultés liées à la commercialisation de l'opération ; et ce, sur décision du conseil municipal.
L'organisation d'un quartier piéton sera recherchée. Les éventuelles voies internes seront limitées aux accès occasionnels (secours, déménagement…). L'accès principal s'organisera depuis la pénétrante prolongeant la rue des Tilleuls.
Cet espace sera traversé en son centre par une voie piétonne et bordée par une deuxième, au Sud, le long de la rue de Fribourg. »

La commune a lancé une étude de requalification du centre-bourg de Grainville-sur-Odon avec l'aide du cabinet Arc en Terre.

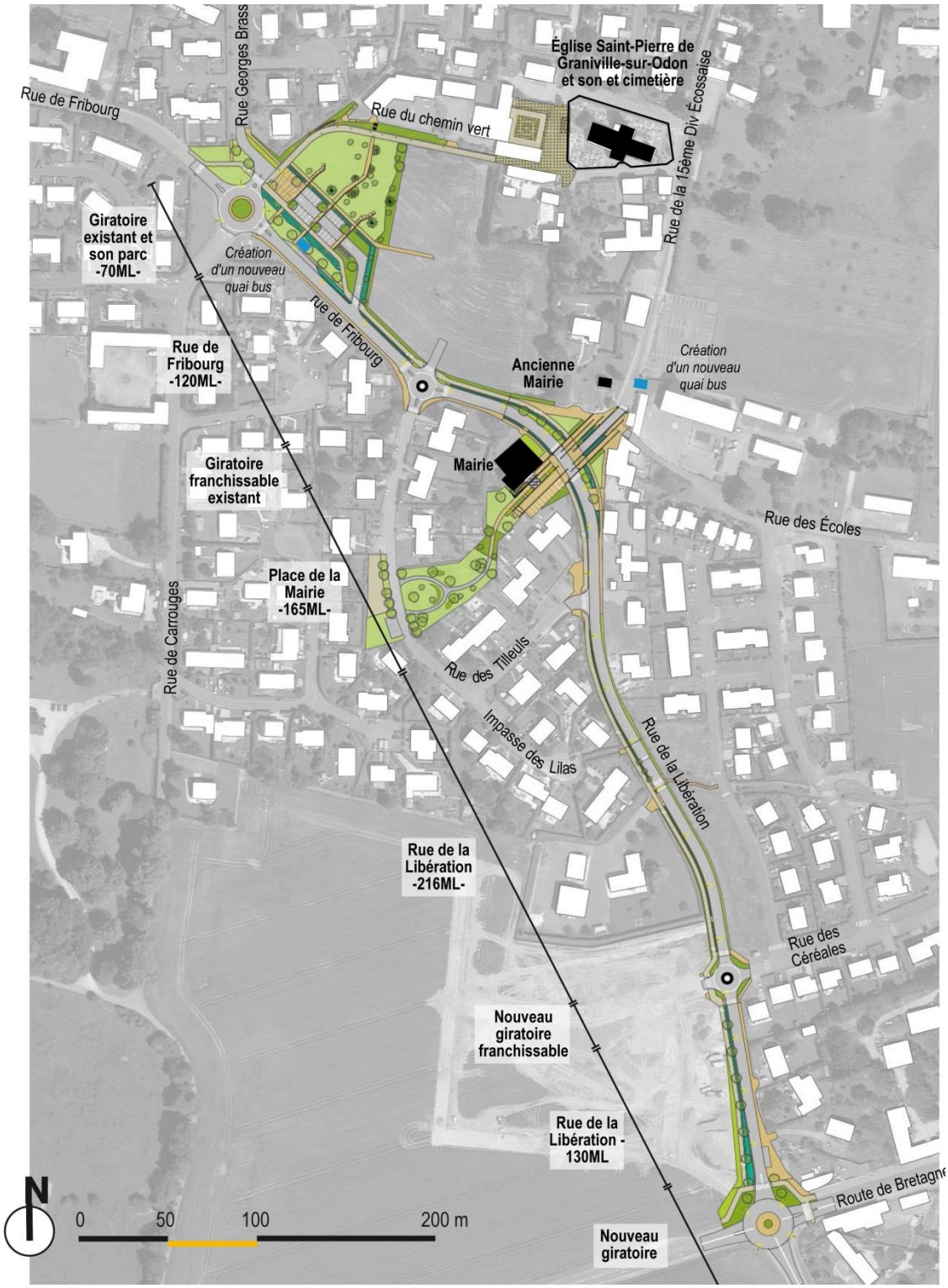
D'après les premières réflexions liées à cette étude, la requalification du centre de la commune de Grainville-sur-Odon se fera dans un premier temps par le travail des continuités et des liaisons douces le long de la rue de Fribourg, de la rue de la Libération et la rue du chemin vert ; et dans un second temps par l'aménagement de points stratégiques au centre du village avec la création d'un parc récréatif, d'un parvis devant la mairie et de 2 giratoires pour accéder au quartier 'Les grandes terres' et à la route de Bretagne auxquels s'ajoute le parvis de l'église.

Les orientations liées à la requalification du centre bourg sont représentées dans les schémas suivants :



Orientations liées à la requalification du centre-bourg

Source : Arc-en-Terre



Orientations liées à la requalification du centre-bourg

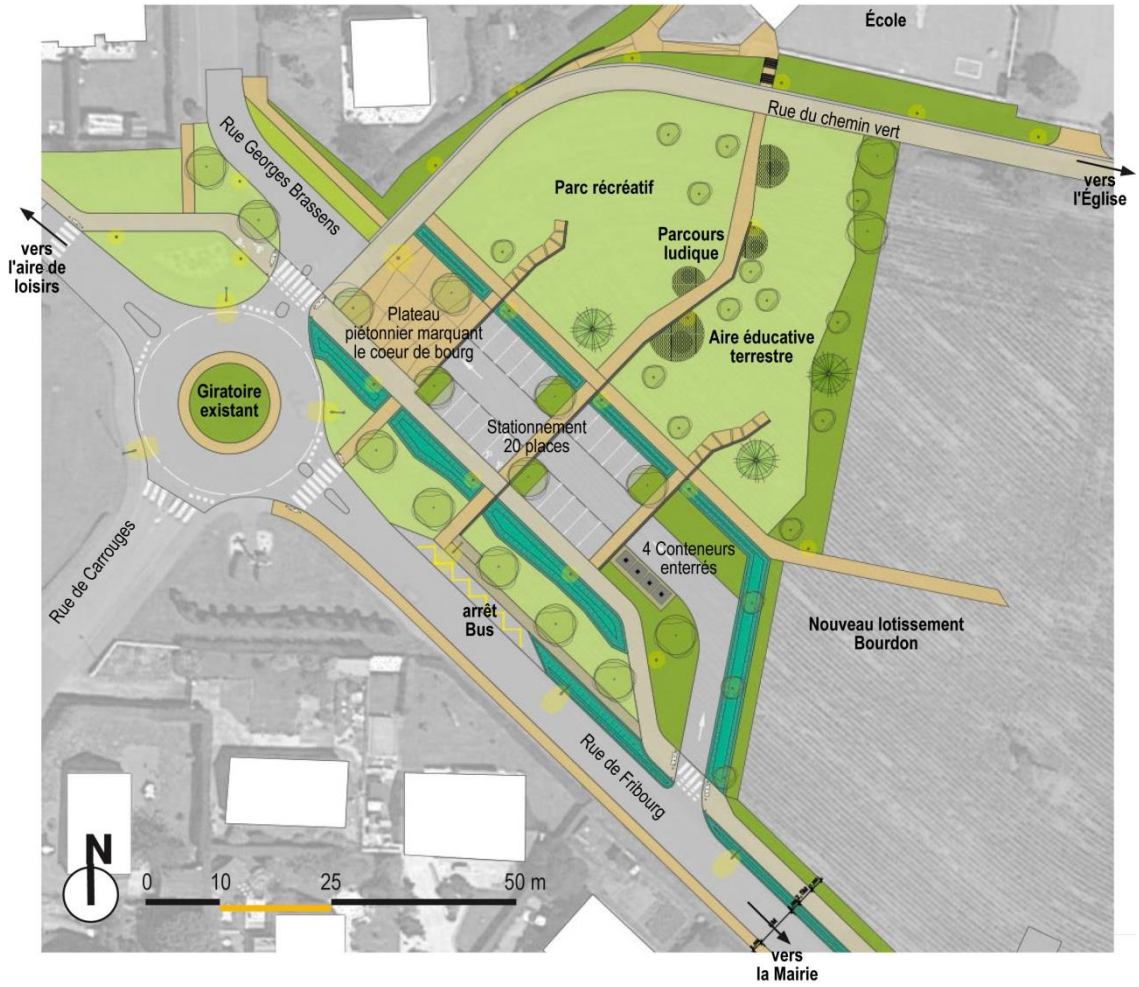
Source : Arc-en-Terre

Pour l'opération appelée dans le PLU « cœur de bourg », le cabinet Arc-en-Terre définit les éléments suivants pour la partie Ouest de l'actuelle zone Up :

« Le nouveau parc se veut un espace de respiration dans la commune, facilitant les circulations douces. Le maillage de cheminements permet de faciliter et d'encourager les déplacements à pieds ou à vélo en toute sécurité. Le parc récréatif, à deux pas de l'école, sera idéal comme lieu de jeux et de détente à la sortie de l'école pour courir, jouer au ballon ou s'allonger dans l'herbe. Il s'agit d'un espace convivial de rencontre entre les enfants, les parents et les habitants.

L'aménagement d'une aire éducative terrestre est l'opportunité d'apporter un objectif pédagogique à l'attention notamment des scolaires.

Une circulation secondaire est créée dans le prolongement de la rue Georges Brassens avec deux poches de stationnements d'une capacité totale de 20 places permettant de desservir un plateau piétonnier mutli-fonction. Ces stationnements sont idéaux pour déposer et attendre son enfant à l'école ou à l'arrêt de bus créé le long de la rue de Fribourg. »



Aménagement projeté à l'ouest de l'actuelle zone Up

Source : Arc-en-Terre

Pour cette partie Ouest, la commune de GRAINVILLE-SUR-ODON souhaiterait permettre règlementairement l'implantation d'un pôle santé, afin de conforter l'offre santé sur le

territoire communal. Les OAP devront donc être mises à jour pour traduire cet objectif communal.

Aussi, pour la partie Est du secteur à dominante d'habitat, la commune souhaiterait appliquer les mêmes règles de hauteurs aux futures constructions, que celles applicables dans la zone U. Ainsi, l'article 10 de la zone U doit être ajusté pour traduire cette nouvelle orientation.

Pour rappel :

- La hauteur maximale des constructions en zone U est fixée à 8.5 mètres.
- La hauteur maximale des constructions en zone Up est fixée à 6.5 mètres.

3. Le PLU modifié

3.1. L’adaptation des Orientations d’Aménagement et de Programmation

3. METTRE EN VALEUR LE CENTRE BOURG

Trois édifices structurants du centre bourg font l'objet d'orientations d'aménagement visant à le souligner, les valoriser et à les inscrire dans un environnement adapté.

- **La mairie : un espace ouvert, sécurisé et perceptible**

Les abords de la mairie seront aménagés pour dégager et rendre plus perceptible l'édifice.

L'aménagement du carrefour assurera la sécurité des biens et des personnes et facilitera les traversées de la chaussé par les piétons.

- **L'école : un parc urbain en relation**

Un parc urbain / aire de jeux / éveil est à créer au Sud de l'école publique. Les cheminements qui s'y établiront mettront directement l'école en relation avec les installations envisagées. Il sera aménagé de façon à créer un espace apaisé et de convivialité.

- **L'église : un espace urbain la valorisant**

L'Ouest de l'église est destiné à être aménagé pour une valorisation urbaine des abords de l'édifice patrimonial. Cet espace offrira un recul permettant une mise en ambiance et une perception qualitative de l'église. Une ancienne grange remarquable sera préservée et pourra être transformée pour accueillir des activités touristiques, conviviales ou socio-culturelles. Le caractère urbain de cet espace sera conforté par un traitement spécifique (parvis minéral…) de l'espace ouvert au public et/ou par de nouvelles constructions dont les volumes et les implantations viendront souligner la placette à créer. Le projet de valorisation pourra intégrer la création de places de stationnement.

Le centre bourg est destiné à accueillir ~~deux~~ trois autres espaces à vocation spécifique :

- **Un espace lié à la mobilité**

Le long de la rue de Fribourg, un espace, est destiné à faciliter la mobilité des habitants et des usagers. Cet espace accueillera un parc de stationnement, adapté notamment à la fréquentation liée à l'école (dépose-minute). En bordure de la rue de Fribourg un espace sera dédié au transport en commun (arrêt de bus…). L'espace « mobilité » sera raccordé à des cheminements non automobiles sécurisés. Son organisation et son accès devra garantir la sécurité des biens et des personnes.

Un seul accès automobile sera aménagé rue de Fribourg, dans le prolongement de la rue des Tilleuls et ce, tel que figuré au schéma des orientations graphiques. Cette voie se prolongera en voie douce jusqu'à la rue du Chemin vert partiellement traitée en voie piétonne.

La desserte viaire de l'opération sera aménagée en voie partagée type « zone de rencontre » ou dispositif équivalent.

- **Un espace pour des logements en partie adaptés à la mixité intergénérationnelle**

~~De l'ordre d'une douzaine de logements adaptés à la mixité intergénérationnelle seront prévus. Ils correspondront à des logements de plain-pied. Ce programme comprendra 6 à 7 logements ordinaires réalisés de manière à répondre à l'objectif de mixité intergénérationnelle visé plus haut. Cette partition entre logements adaptés et logements ordinaires pourra toutefois être revue en fonction des difficultés liées à la commercialisation de l'opération ; et ce, sur décision du conseil municipal.~~

Environ une quinzaine de logements sera prévue dans la partie Est de la zone Up. L'offre d'habitat devra en partie assurer la mixité intergénérationnelle de ce quartier. L'idée est que des logements adaptés aux besoins des personnes âgées peuvent également convenir à de jeunes couples (exemples : logements adaptés favorisant l'autonomie, le confort et la sécurité des séniors - petits terrains, etc…)

L'organisation d'un quartier piéton sera recherchée. Les éventuelles voies internes seront limitées aux accès occasionnels (secours, déménagement…). L'accès principal s'organisera depuis la pénétrante prolongeant la rue des Tilleuls.

Cet espace sera traversé en son centre par une voie piétonne et bordée par une deuxième, au Sud, le long de la rue de Fribourg.

- **Un espace pouvant accueillir des services à la population**

Répondant à une logique de proximité avec les lieux de vie de la commune (école, église, mairie, futurs équipements ludiques, etc…) et à une facilité d'accès pour les usagers, la commune souhaite y permetre l'implantation de nouveaux services aux habitants (exemple : implantation d'un pôle santé). Cette orientation s'inscrit dans le projet communal de requalification et de dynamisation du centre bourg).

Le texte des OAP après la modification

Les modifications apparaissent en rouge.

Schéma des OAP avant la modification

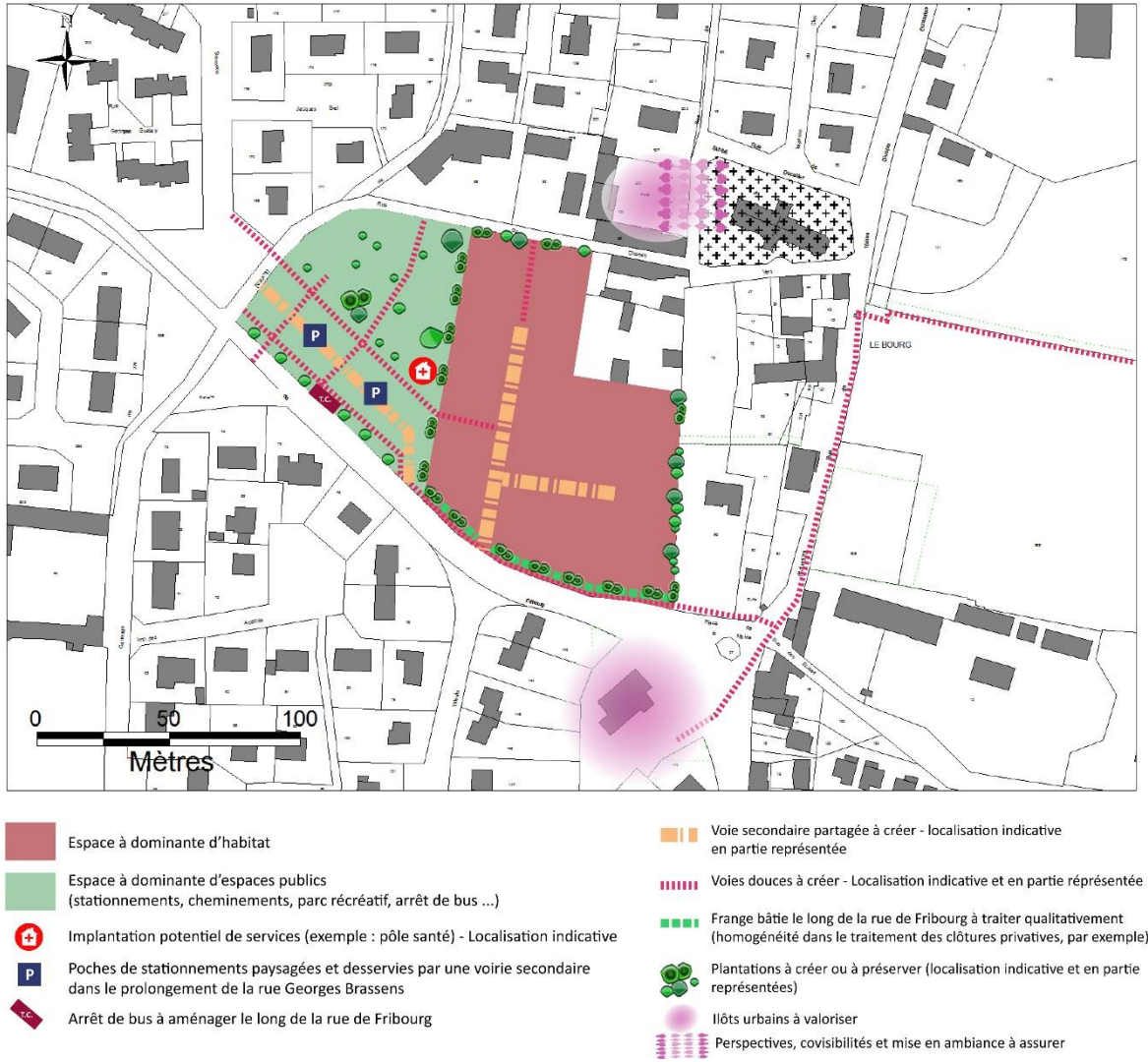


Schéma des OAP après la modification

3.2. L'adaptation du règlement écrit

Avant	Après
U	U
Article 10 – Hauteur maximale des constructions La hauteur maximale des constructions, par rapport au terrain naturel, est limitée à 8,50 mètres (hors ouvrage technique de faible emprise). En **secteur Up**, la hauteur maximale des constructions, par rapport au terrain naturel, est limitée à 6,50 mètres (hors ouvrage technique de faible emprise). Sur les terrains en pente, la hauteur maximale des constructions, par rapport au terrain naturel pourra être augmentée progressivement, compte-tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 0,5 mètre la hauteur maximale autorisée aux alinéas précédents. L'extension d'une construction existante ou son changement de destination, lorsqu'il n'augmente pas la hauteur actuelle de l'ensemble, est autorisé. Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent sont limitées à une hauteur de 8,50 m.	**Article 10 – Hauteur maximale des constructions** La hauteur maximale des constructions, par rapport au terrain naturel, est limitée à 8,50 mètres (hors ouvrage technique de faible emprise). ~~En **secteur Up**, la hauteur maximale des constructions, par rapport au terrain naturel, est limitée à 6,50 mètres (hors ouvrage technique de faible emprise).~~ Sur les terrains en pente, la hauteur maximale des constructions, par rapport au terrain naturel pourra être augmentée progressivement, compte-tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 0,5 mètre la hauteur maximale autorisée aux alinéas précédents. ~~L'extension d'une construction existante ou son changement de destination, lorsqu'il n'augmente pas la hauteur actuelle de l'ensemble, est autorisé.~~ Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent sont limitées à une hauteur de 8,50 m. Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants : - Pour la reconstruction après sinistre : le nouvel immeuble pourra avoir la même hauteur que le bâtiment originel. - Pour les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur n'est pas conforme à la règle : elles peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant. - Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
Article 12 – Aires de stationnement	**Article 12 – Aires de stationnement**

Il sera exigé au minimum deux places de stationnement privatives par logement créé, sauf en secteur Up. En secteur Up, il sera exigé au minimum deux places de stationnement par logement créé. Les installations et équipements publics prévoiront un nombre de places de stationnement pour les cycles adapté à leur fréquentation. En secteur Up, un minimum de 5 places est fixé.	Il sera exigé au minimum deux places de stationnement privatives par logement créé~~, sauf en secteur Up~~. ~~En secteur Up, il sera exigé au minimum deux places de stationnement par logement créé.~~ Les installations et équipements publics prévoiront un nombre de places de stationnement pour les cycles adapté à leur fréquentation. En secteur Up, un minimum de 5 places est fixé.
Article 13 – Espaces libres – aires de jeux et de loisirs - Plantations Les haies seront constituées d'essences locales variées et s'inspireront des fiches jointes en annexes réglementaires. Un traitement paysager spécifique devra assurer l'insertion paysagère des projets d'activité économique. Les haies vives, implantées en limite séparative ou à l'alignement ou en retrait de 0,50 m par rapport à ces limites, respecteront les hauteurs maximales définies à l'art.11 sur les clôtures.	**Article 13 – Espaces libres – aires de jeux et de loisirs - Plantations** Les haies seront constituées d'essences locales variées et s'inspireront des fiches jointes en annexes réglementaires. Un traitement paysager spécifique devra assurer l'insertion paysagère des projets d'activité économique. Les haies vives, implantées en limite séparative ou à l'alignement ou en retrait de 0,50 m par rapport à ces limites, respecteront les hauteurs maximales définies à l'art.11 sur les clôtures. Les essences envahissantes, vectrices d'arboviroses ou d'allergènes sont interdites. Il conviendra de privilégier des essences au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés et de rester vigilant à une bonne circulation et au renouvellement des eaux (et ainsi éviter des zones de stagnation des eaux favorables à l'apparition de gîtes larvaires).
1AU	**1AU**
Article 13 – Espaces libres – aires de jeux et de loisirs - Plantations En secteur **1AUe**, l'opération intégrera un minimum de 20% d'espace vert (somme des espaces communs et privatifs). Les haies seront constituées d'essences locales variées et s'inspireront des fiches jointes en annexes réglementaires. Un traitement paysager spécifique devra assurer l'insertion paysagère des projets d'activité économique. Une attention particulière sera portée sur la perception du projet dans l'environnement proche et lointain. Les haies vives, implantées en limite séparative ou à l'alignement ou en retrait de 0,50 m par rapport à ces limites, respecteront les hauteurs maximales définies à l'art.11 sur les clôtures	**Article 13 – Espaces libres – aires de jeux et de loisirs - Plantations** En secteur **1AUe**, l'opération intégrera un minimum de 20% d'espace vert (somme des espaces communs et privatifs). Les haies seront constituées d'essences locales variées et s'inspireront des fiches jointes en annexes réglementaires. Un traitement paysager spécifique devra assurer l'insertion paysagère des projets d'activité économique. Une attention particulière sera portée sur la perception du projet dans l'environnement proche et lointain. Les haies vives, implantées en limite séparative ou à l'alignement ou en retrait de 0,50 m par rapport à ces limites, respecteront les hauteurs maximales définies à l'art.11 sur les clôtures Les essences envahissantes, vectrices d'arboviroses ou d'allergènes sont interdites. Il conviendra de privilégier des essences au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés et de rester vigilant à une bonne circulation et au renouvellement des eaux (et ainsi éviter des zones de stagnation des eaux favorables à l'apparition de gîtes larvaires).