



Plan Local d'Urbanisme de GRAINVILLE-SUR-ODON

Modification n°1

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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,

Table des matières

1. Le cadre normatif.....	1
2. La relation entre les orientations et la phase opérationnelle	1
3. Mettre en valeur le centre bourg	1
4. Organiser la densification en préservant ou en s'inspirant de l'esprit corps de ferme	2
5. Terminer et structurer la frange Sud du bourg.....	3
6. Amorcer le rapprochement intercommunal	4

1. Le cadre normatif

Selon l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

2. La relation entre les orientations et la phase opérationnelle

Les indications, les esquisses, les photographies et schémas suivants proposent des principes. Ils pourront varier dans le cadre des études de détails nécessaires et préalables à la réalisation elle-même.

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 chaussée 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 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**

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 seniors - 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.

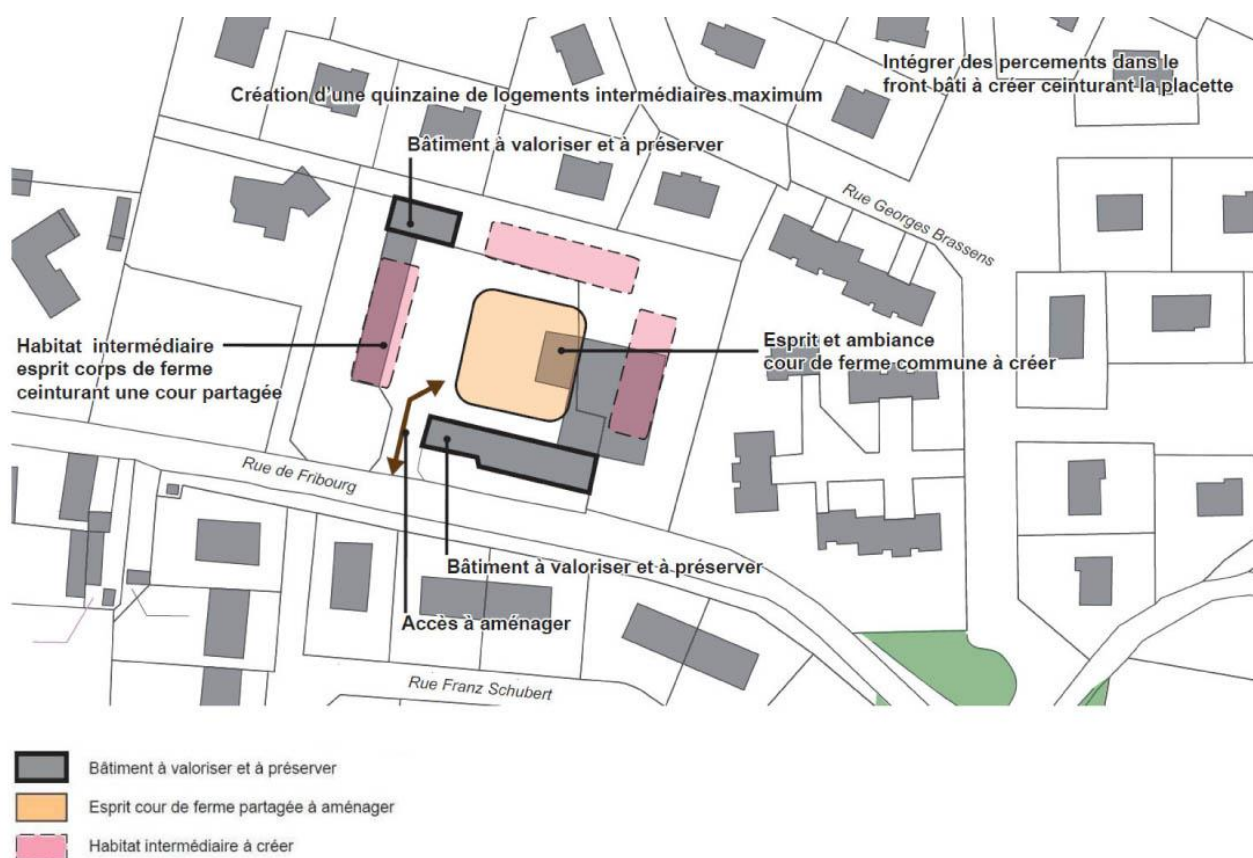
Cet espace sera traversé en son centre par une voie piétonne et bordée par une deuxième, au Sud, le long de la rue de Fribourg.

- **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 permettre 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).

4. Organiser la densification en préservant ou en s'inspirant de l'esprit corps de ferme

Le corps de ferme, rue de Fribourg, pourra être affirmé par des constructions complémentaires qui viendront souligner un espace partagé (esprit cour de ferme). Les habitations complémentaires seront de type habitat intermédiaire (individuel groupé ou petit collectif). Elles reprendront à leur compte les échelles et volumétries des bâtiments de caractère existant (et identifié), les hangars pourront être démolis. Cet espace ne pourra accueillir plus d'une dizaine de logements afin de préserver le caractère typique du site.



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 1^{ère} étape partie Est et, pour autre moitié, dans une 2^{ème} 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.**

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

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, 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.

6. Assurer une gestion et un traitement paysager et vert aux abords de la RD 675

Au Nord de la RD 675, un espace naturel récréatif, de 1,9 ha environ, sera aménagé et mis en relation avec les zones résidentielles existantes ou envisagées.

Il participera aux perceptions qualitatives de la frange Sud de bourg et devra être aménagé en conséquent.

Il pourra assurer tout ou partie de la gestion des eaux pluviales des opérations à créer par des aménagements hydrauliques et paysagers. Il ceintura le bourg et tissera une continuité verte (cf. plan ci-joint). Il pourra comprendre des aires de jeux / éveil, des aires et/ou parcours sportifs et un arboretum...

7. Amorcer le rapprochement intercommunal

Par délibération en date 22 novembre 2013, le Conseil Municipal de MONDRAINVILLE a validé le projet urbain intercommunal à l'intérieur de la bande des 200 mètres non-bâties séparant GRAINVILLE SUR ODON de MONDRAINVILLE (cf. annexes documentaires pièces écrites).

Un espace d'environ 1 ha est destiné à recevoir des activités de services à la personne, bénéficiant aux populations de GRAINVILLE SUR ODON et MONDRAINVILLE.

Cet espace se situe à un point de convergence intercommunal. Il s'inscrit au cœur d'un bassin de vie partagé et d'un espace dont l'urbanisation tend au rapprochement de part et d'autre de la limite communale.

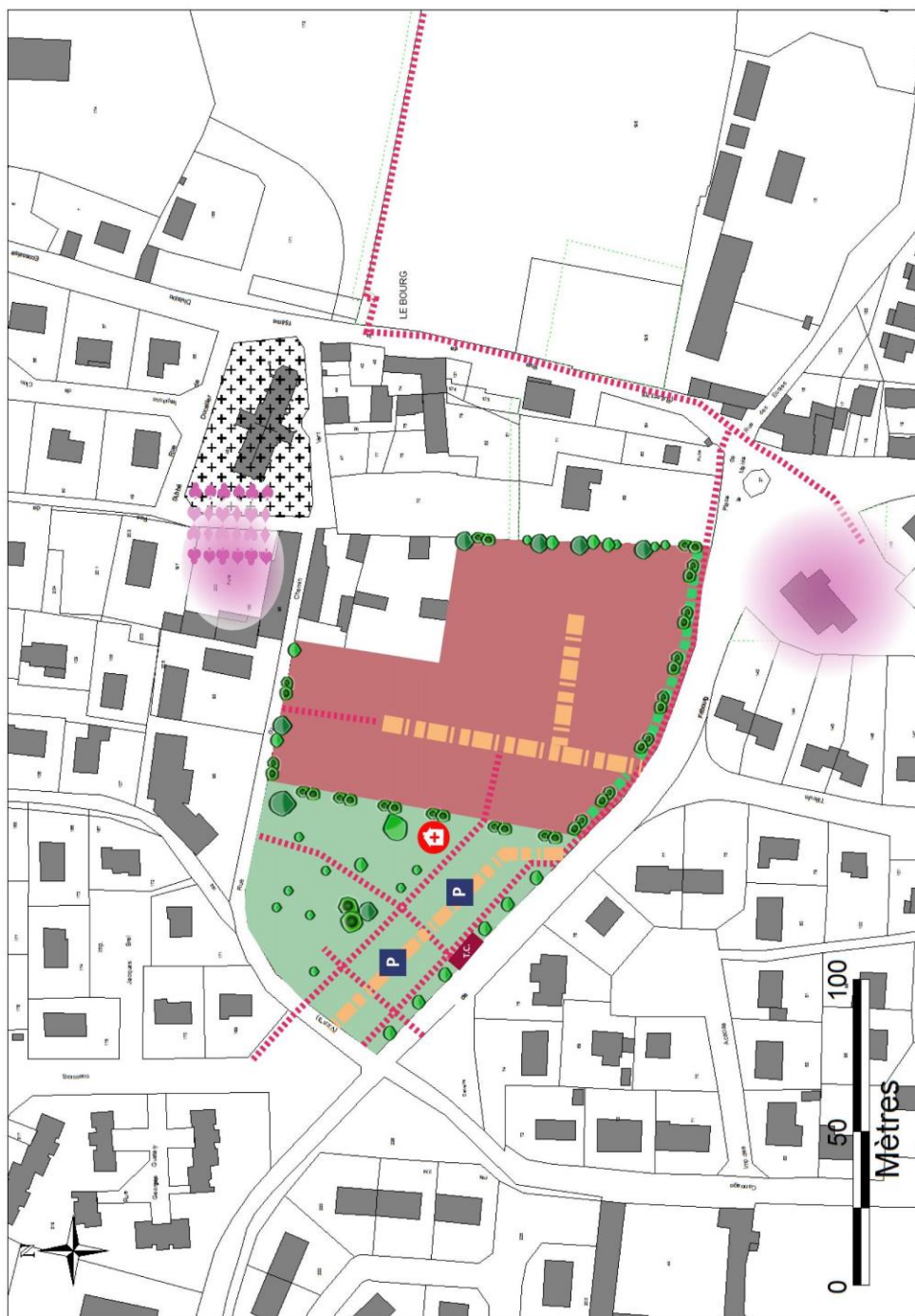
Cet espace bénéficiera de la fréquentation du site. La clientèle et les usagers devront pouvoir y accéder par un croisement sécurisé et adapté à toutes formes de mobilité (automobile, cycle, piéton).

Le futur croisement aménagé et sécurisé spécifiquement pourra s'organiser dans un espace différent de l'actuel carrefour.

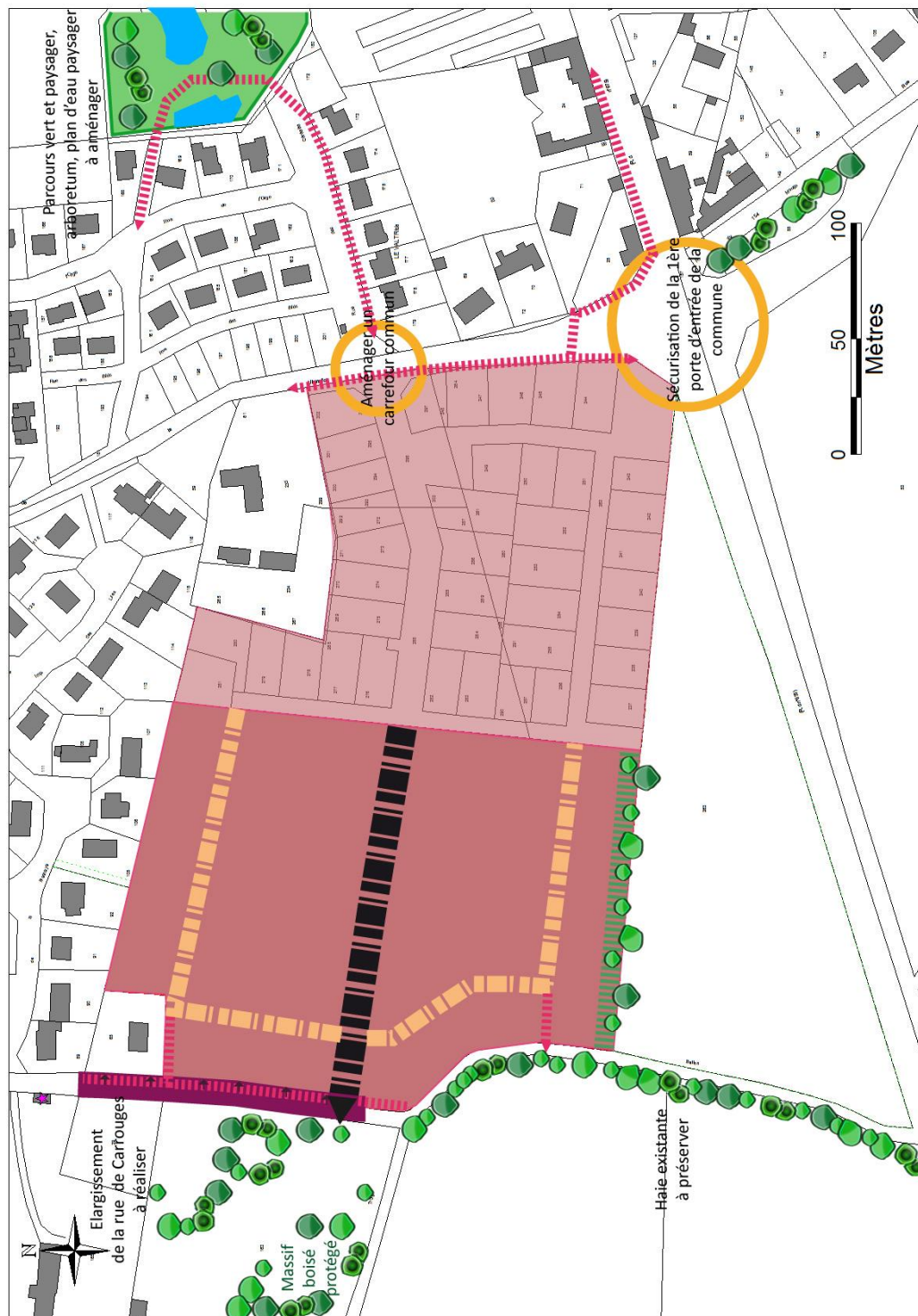
L'accès aux différentes unités économiques sera mutualisé. Les accès agricoles devront être pris en compte.

Les façades Est et Nord-Est de l'espace économique recevront un traitement architectural et paysager qualitatif. Une homogénéité dans le traitement des façades sera assurée. Une haie à créer le long de la façade Sud participera à l'insertion paysagère du projet.

Cet espace sera mis en relation avec la rue de la 15^{ème} division écossaise par une voie douce. L'organisation du secteur prévoira la voie de desserte complémentaire qui pourra être réalisée ultérieurement : le gabarit à intégrer est celui d'une voie urbaine à double sens de circulation.



- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Espace à dominante d'habitat |  | Voie secondaire partagée à créer - localisation indicative en partie représentée |
|  | Espace à dominante d'espaces publics (stationnements, cheminements, parc récréatif, arrêt de bus ...) |  | Voies douces à créer - Localisation indicative et en partie représentée |
|  | Implantation potentiel de services (exemple : pôle santé) - Localisation indicative |  | Frange bâtie le long de la rue de Fribourg à traiter qualitativement (homogénéité dans le traitement des clôtures privées, par exemple) |
|  | Poches de stationnements paysagées et desservies par une voirie secondaire dans le prolongement de la rue Georges Brassens |  | Plantations à créer ou à préserver (localisation indicative et en partie représentées) |
|  | Arrêt de bus à aménager le long de la rue de Fribourg |  | Ilôts urbains à valoriser |
| | |  | Perspectives, covisibilités et mise en ambiance à assurer |



- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Première étape d'urbanisation - 40 logements |  | Plantations à préserver ou à créer |
|  | Seconde étape d'urbanisation - densité nette moyenne de 15 logements par hectare soit environ 40 logements |  | Localisation indicative - en partie représentées |
|  | Voie structurante à créer - localisation indicative |  | Espace paysager 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). |
|  | Voie secondaire partagée à créer - localisation indicative en partie représentée |  | Elargissement de la rue de Carrouges à réaliser, jusqu'au débouché de la voie structurante |
|  | Voie douce à créer - Localisation indicative et en partie représentée | | |

