

Département du Calvados

Commune de

Grainville-Langannerie



Plan local d'urbanisme

1. rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du 12 juin 2013

Maître d'ouvrage

***Commune de
Grainville-Langannerie***

*2, rue de Lapford,
14190 Grainville-Langannerie*

Conseil du maître d'ouvrage

***CAUE
du Calvados***

*28, rue Jean Eudes,
14000 Caen*

Bureau d'études

***Cabinet Avice,
architecte-urbaniste***

*40, rue de l'Echiquier,
75010 Paris*

Sommaire

1. Etat initial

Caractéristiques physiques
Caractéristiques paysagères
Caractéristiques urbaines
Caractéristiques du bâti
La vie communale
Economie
Transports et déplacements
Relations intercommunales

2. Patrimoine, contraintes et servitudes

Documents d'urbanisme supérieurs
Servitudes d'utilité publique
Risques
Contraintes
Patrimoine
Contraintes agricoles
Réseaux et assainissement

3. Analyse socio-démographique

Population
Déplacements
Logement
Rythme de construction
Bilan du POS en vigueur

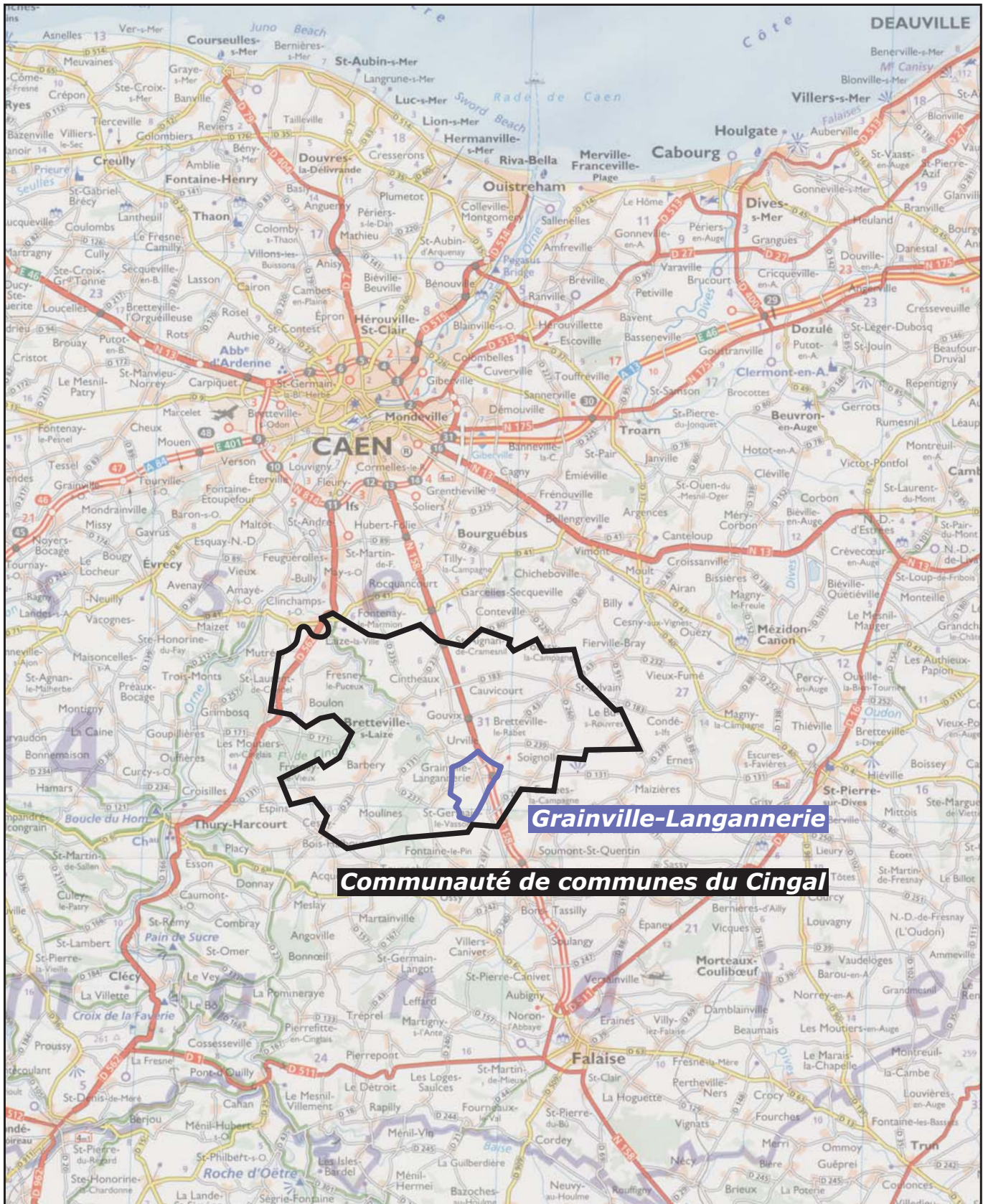
4. Propositions

Synthèse du diagnostic
Estimation des besoins en logement
Estimation des besoins en terrains constructibles
Objectifs du plan local d'urbanisme
Présentation des secteurs de développement
Le plan de zonage du PLU et la vocation des zones
Le règlement
Les orientations d'aménagement
Les documents annexes

5. Justifications du PLU et évaluation des incidences sur l'environnement

Grands principes à respecter
Choix retenus pour établir le projet
Impact du projet sur l'environnement
Cohérence avec d'autres réglementations

Annexes



**Grainville
Langannerie**

Situation

Plan local d'urbanisme

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Juin 2012

Nord 

0 Echelle : 1/275 000 10 km

1. État initial

Situation géographique

Grainville-Langannerie est une commune de 532 hectares, située le long de la RN 158 (A88) à environ 17 km au sud du périphérique de Caen.

Elle fait partie du canton de Bretteville-sur-Laize et adhère à la Communauté de communes du Cingal. Cette intercommunalité est composée de 17 communes. Elle est compétente, entre autres, pour l'assainissement non collectif et le schéma de cohérence territoriale par adhésion à Caen métropole.

Etymologie¹ et origines

Le village est issu de la fusion en 1839 de deux communes aux origines distinctes :

- Grainville, ce nom signifie « *le domaine de Garinus* ». Du latin *villa*, domaine rural ; précédé du nom de personne germanique *Garinus* ou scandinave *Grimr*. Le site d'origine se trouve autour du manoir des Béliers, là où la Muance prend sa source. L'église se trouvait à l'emplacement du cimetière actuel.
- Langannerie vient du bas-latin *ingannare*, et par la suite de l'ancien français *enganner* : tromper. C'est ainsi qu'était surnommé jadis le hameau de Gressons (où l'on cultivait du cresson). Ce secteur est connu aujourd'hui sous le terme de Vieille-Langannerie.

La création de la grande route de Caen à Falaise à partir de 1740 est à l'origine de l'actuel village de Langannerie. Ce nom convenait mal à une agglomération spécialisée dans l'accueil et le ravitaillement des voyageurs (auberges, relais de postes maréchaux-ferrants, etc.), et c'est à cette époque que l'orthographe a été modifiée, pour tenter de masquer ce nom malheureux. Peu à peu, les constructions se sont développées le long des routes qui rejoignaient ces trois noyaux anciens, une nouvelle église puis une nouvelle mairie ont été construites dans les champs, là où tente de s'organiser aujourd'hui une nouvelle centralité.



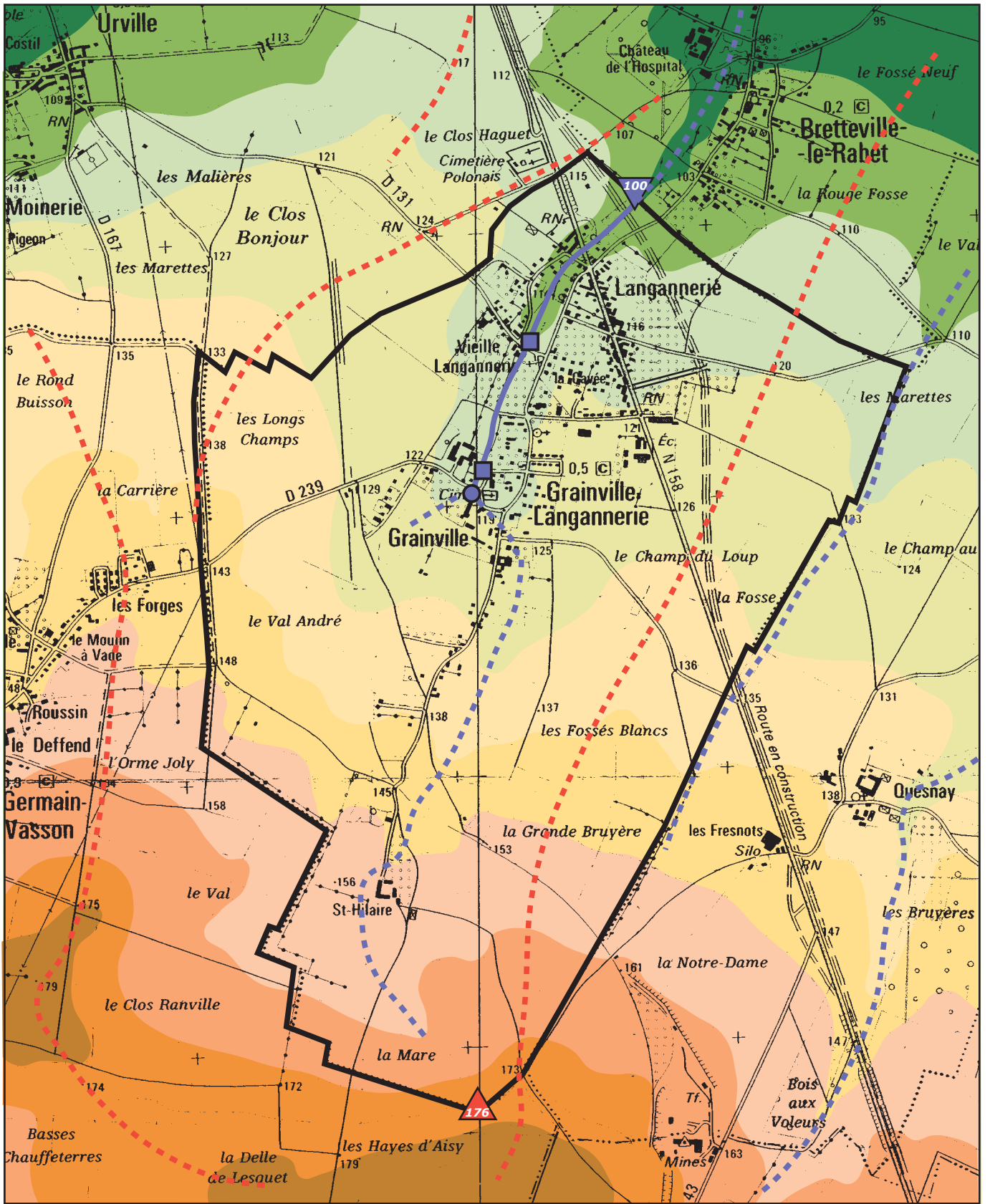
Caractéristiques physiques

Relief

Le territoire communal suit grossièrement les contours du bassin versant de la Muance. La commune est située au cœur de la plaine de Caen, en amont d'un plateau au relief peu prononcé, orienté en pente très douce vers le nord-est. Ce plateau est entaillé par une vallée peu profonde.

Le relief est homogène, et si les différences de niveau entre le point le plus haut (176 m, en amont de Saint-Hilaire) et le point le plus bas (100 m dans la vallée) sont conséquentes, les pentes générales sont faibles et le territoire semble à peu près plat.

¹ Source : dictionnaire étymologique des noms de communes de Normandie, René Lepelley, éditions Charles Corlet, 2003.



**Grainville
Langannerie**

Plan local d'urbanisme

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Janvier 2011

Nord

0 Echelle : 1/20 000 1 km

Relief



Point le plus haut



Point le plus bas

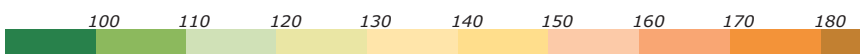
Ligne de points hauts

Ligne de points bas

Cours d'eau

Mare, lavoir

Altitudes en mètres



La vallée de la Muance se resserre à Langannerie. L'ancienne route de Falaise et l'autoroute A88 enjambent la vallée sans égards (par des remblais et des buses), ce qui obstrue la continuité paysagère.

Hydrographie

Des fossés partent de Saint-Hilaire et aboutissent à la mare de Grainville, considérée comme la source de la Muance. Cette rivière, orientée vers le nord-est, rejoint la Dives à Troarn, cette dernière se jetant dans la Manche entre Cabourg et Dives-sur-mer. La Muance partage le territoire de la commune en deux. Grainville est situé à la source, Vielle Langannerie sur la rive gauche et Langannerie et la majeure partie de l'urbanisation sur la rive droite.

La Muance a un débit permanent de la mare de Grainville jusqu'à la limite communale avec Bretteville-le-Rabet, mais ensuite son débit est très irrégulier et la rivière disparaît complètement. Le circuit se fait alors de manière souterraine, selon un tracé mal connu. Elle ressurgit à Saint-Sylvain, à plusieurs kilomètres en aval. La commune compte deux lavoirs, un à Grainville, l'autre à Vieille-Langannerie.

Un ensemble de fossés marque la limite entre Grainville-Langannerie et Estrées-la-Campagne, sans qu'il s'agisse d'un véritable cours d'eau.

Aucun autre cours d'eau n'est signalé sur la commune. Les remontées de nappe sont avérées et constituent une contrainte forte pour le développement de l'urbanisation. Même si la rivière n'est pas apparente, son lit est le lieu privilégié du passage de l'eau : il faut éviter d'y construire et y proscrire les sous-sols enterrés.

Caractéristiques paysagères

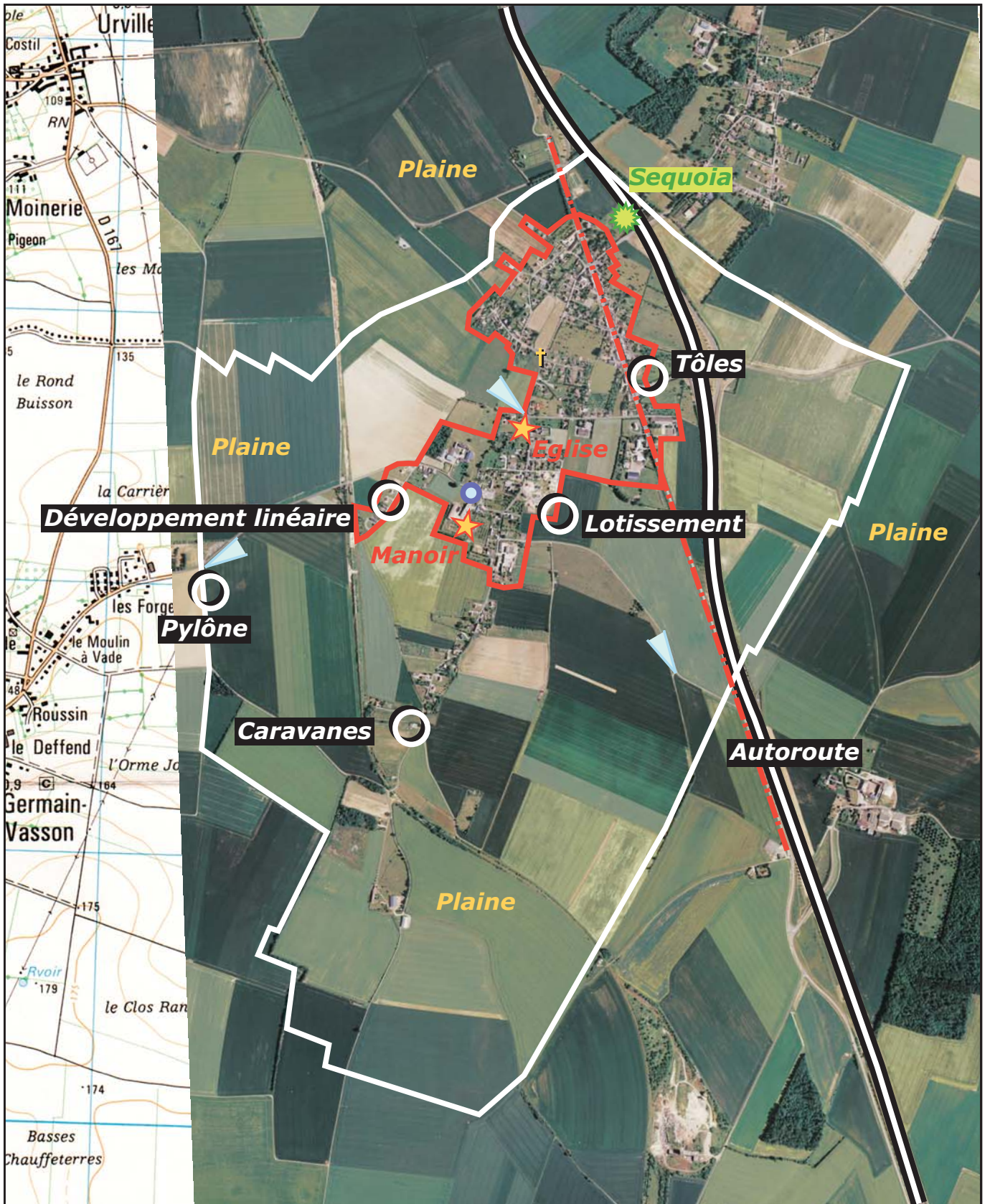
Unités paysagères



La commune est située sur un plateau en pente légère vers le nord-est. Dans cette direction, des vues profondes d'une vingtaine de kilomètres permettent de distinguer les collines du pays d'Auge. Les innombrables éoliennes coupent la ligne d'horizon. Elles sont relativement éloignées de Grainville-Langannerie, mais leur grand nombre les rend très présentes dans le paysage.



Dans l'ensemble le plateau agricole est très nu, le développement des cultures céréalières et les remembrements ont eu raison des haies et bois. Sur le plateau, les plantations arborées ne sont plus que des reliques.



**Grainville
Langannerie**

Plan local d'urbanisme

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Février 2011

Nord

0 Echelle : 1/20 000 1 km

Paysage

- Unité paysagère
- Limite d'unité paysagère
- Paysage urbain

- Arbre remarquable
- Vue dégagée
- Puits, étang, lavoir...
- Point d'appel
- Point faible



En revanche, la vallée accueille davantage de plantations, qu'il s'agisse des enclos plantés qui accompagnent souvent les anciennes fermes ou des jardins d'agrément des pavillons récents. Cette végétation permet d'adoucir l'impact du bâti dans la campagne.



En s'approchant du point culminant du Cingal, au sud de la commune, on retrouve des linéaires de haies qui habillent le paysage et filtrent les vues vers les villages voisins.



Grainville-Langannerie est encore une commune rurale, son paysage se caractérise par la présence de vastes étendues cultivées mais aussi par l'existence de vergers et d'animaux au cœur du village.

Les points forts



L'église paroissiale avec son clocher surmonté d'une flèche semble indiquer de fort loin la position du centre de la commune. En réalité, l'église se trouve entourée de champs, le village n'est pas structuré comme les bourgs traditionnels et semble inachevé.



Le patrimoine religieux ponctue le paysage : calvaires, statuets sont des éléments à préserver et mettre en valeur, notamment en préservant un arrière plan dégagé.

Le petit patrimoine vernaculaire est également à préserver et à mettre en valeur (puits, lavoirs, murets...)



Le manoir gagnerait à être mieux mis en valeur en dégagant la vue sur la façade principale.



La mare de Grainville, source de la rivière est un site intéressant, qui est à l'origine de la création du village. Elle gagnerait à être embellie et mise en valeur. C'est le seul point d'eau de toute la commune.



Les rares bosquets et rideaux d'arbres présents sur le plateau sont le seul refuge pour la vie sauvage, il serait souhaitable de les protéger..



Dans le bourg, la vallée de la Muance est protégée par le POS, cette initiative a permis de conserver une ambiance aérée et verdoyante au cœur du village.

L'architecture traditionnelle est élégante, et contribue en grande partie à former un cadre de vie agréable.



Au bord de l'autoroute, un séquoia se remarque, et crée un événement insolite.



L'entrée sud de Grainville est la mieux préservée, notamment par une séquence de champs qui viennent de

part et d'autre de la route donner une respiration dans le parcours du village-rue vers Saint-Hilaire. Cette séparation entre le bourg et le hameau est importante pour préserver l'ambiance rurale de la commune.

Le hameau de Saint-Hilaire mélange du bâti traditionnel, des pavillons récents, des champs et des vergers. Il faudrait conserver cet équilibre.



Le hameau du Chemin de la Delle présente toutes les caractéristiques d'un développement linéaire qui s'avance au milieu des zones agricoles, en dénaturant le paysage de campagne. Il serait préférable de stopper ce phénomène.

Points faibles

Le lotissement Léopold Granger se juxtapose avec une grande brutalité au paysage de plateau agricole.

L'impact visuel est à son comble lorsqu'on le perçoit depuis le sud-est du bourg.

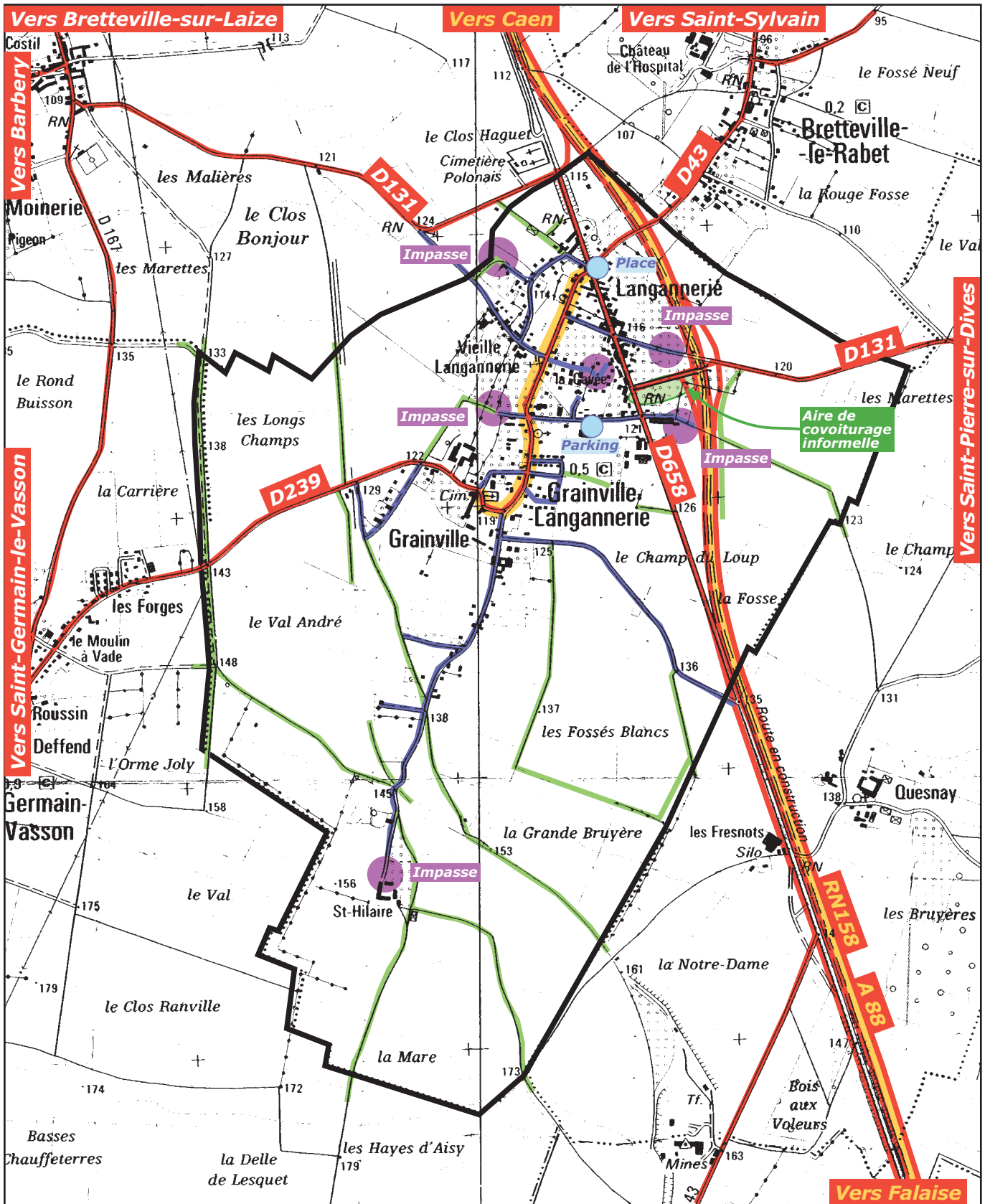


La ferme située à l'entrée du village présente des bâtiments en tôle très délabrés et donne une image peu valorisante du bourg. Toutefois, cette ferme coincée entre le bourg et la déviation est pérenne.

La ligne à haute tension frôle le territoire communal, sur la crête dans une zone dénudée : l'impact visuel est maximal.



Au sud du hameau de Saint-Hilaire se trouve un campement de caravanes situées en zone agricole. Le PLU devra prendre position par rapport à ce terrain où pourraient apparaître des logements indignes.



**Grainville
Langannerie**

Plan local d'urbanisme

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Février 2011

Nord

0 Echelle : 1/20 000 1 km

Voirie

- Route nationale 2x2 voies
- Route départementale
- Voie communale
- Chemin (rural ou privé)
- Danger, incohérence, impasse...
- Espace public majeur

Aire de covoiturage informelle

Projet d'aménagement des espaces publics

Caractéristiques urbaines

Trame des voiries



La RN158 a des caractéristiques autoroutières. La création récente d'une déviation du bourg a soulagé la circulation du bourg, mais créé une coupure très forte entre Grainville-Langannerie et le bourg voisin de Bretteville-le-Rabet. La RN158 est légèrement encaissée à proximité du bourg, ce qui atténue les nuisances sonores. Avec un accès direct à l'autoroute, le bourg constitue un site de premier choix pour les familles désireuses d'habiter la campagne mais travaillant en ville.

Les routes départementales tissent un réseau de voies peu lisible.

Pour rallier Bretteville-le-Rabet ou Saint-Germain-le-Vasson depuis l'échangeur, la traversée de Langannerie présente un itinéraire compliqué. Le fait que l'échangeur soit complet mais qu'une des bretelles ne soit pas située au même endroit que les trois autres est assez perturbant pour le visiteur occasionnel.

Les routes communales sont peu circulées.

On peut regretter que la plupart des itinéraires se terminent en impasse, sans possibilité de faire demi-tour aisément., notamment vers le sud du bourg en direction de Saint-Hilaire. Les lotissements récents en impasse également aggravent ce phénomène, qui rend moins plaisante la promenade à pied.

Les fermes présentes sur la commune génèrent un trafic de poids lourds et d'engins qui doivent pouvoir se croiser en tout point des routes principales et des routes d'accès aux fermes.

Le plan d'accessibilité de la voirie a été réalisé et validé par le conseil municipal le 28 février 2012.

Le paysage rural se découvre d'abord et surtout depuis les chemins. Le réseau de chemins est bien entretenu, mais là aussi plusieurs chemins se terminent en impasse rendant inutile la promenade d'agrément... Aucun sentier de randonnée n'est recensé sur la commune, les chemins d'exploitation créés au remembrement se terminent souvent en impasse. L'autoroute crée une coupure très forte du territoire rural.

Il serait pertinent d'améliorer les possibilités de promenade, dans les champs mais aussi dans le bourg en créant des liaisons piétonnes sécurisées vers l'école, les commerces et les principaux équipements.

Traitement des espaces publics



La route de Caen à Falaise reste la rue principale de la commune. On y trouve les commerces, certains équipements et activités, et la majeure partie du bâti ancien et aligné.

Un aménagement récent a permis de donner une image soignée au village, où le traitement routier a été atténué pour souligner l'ambiance de village.

La place du Lion-d'Or se situe à la jonction des deux éléments qui ont donné naissance à la commune : la vallée de la Muance, et la route de Falaise. En direction de la rue de l'église l'espace libre s'ouvre sur un ensemble de terrain très mal aménagés avec une vue plongeante sur la pompe de refoulement.



Les aménagements récents ont été conçus pour un mode de vie à l'américaine où tous les déplacements se font en voiture. Les trottoirs quand ils existent sont trop étroits, encombrés et donc inutilisés.



Le développement du covoiturage est spontané, mais le stationnement qu'il induit est complètement anarchique à l'entrée du village. Il faudrait créer un parking là où il y en a besoin, car ces pratiques sont appelées à se développer.

La mare est un élément superbe à valoriser. Ses abords devront être traités avec sobriété. Cette séquence de la RD 239 va être réaménagée, et l'espace public élargi. Un plan d'alignement a d'ailleurs été approuvé par le Conseil général le 7 janvier 1974.



Mode d'occupation des sols

On n'observe que quelques rares constructions isolées au sud de la commune, pour le reste toute l'urbanisation, y compris les exploitations agricoles sont regroupées dans l'agglomération formée par les hameaux d'origine des pavillons situés le long des routes qui les relient et des lotissements récents venu remplir des espaces libres au cœur des îlots.

Les extensions récentes sont très nombreuses, et se sont organisées au coup par coup le long des voies communales. Il faut veiller à les organiser selon un schéma de développement cohérent sur le long terme, en laissant toujours ouvertes les possibilités d'extension par des voies en attente ou des réserves foncières pour voirie future. Les voies en impasse sont déjà très nombreuses, il faut éviter d'en créer de nouvelles.

Caractéristiques du bâti

Le bâti ancien

Les maisons sont en pierres à un étage. Les ouvertures, toujours plus hautes que larges se situent sur la façade et paraissent souvent ordonnées. Les toitures ont deux pentes à 40°, sans débord, couvertes de petites tuiles de pays. Les toitures n'ont pas de lucarne, ou alors de toutes petites, situées au bas de la toiture.

Bien souvent les maisons anciennes sont implantées à l'alignement sur la rue, ce qui cadre l'espace public. Toutefois, si la maison est en retrait, il n'y a pas forcément de limite entre la rue et la cour. Les clôtures sont généralement constituées de murs épais.



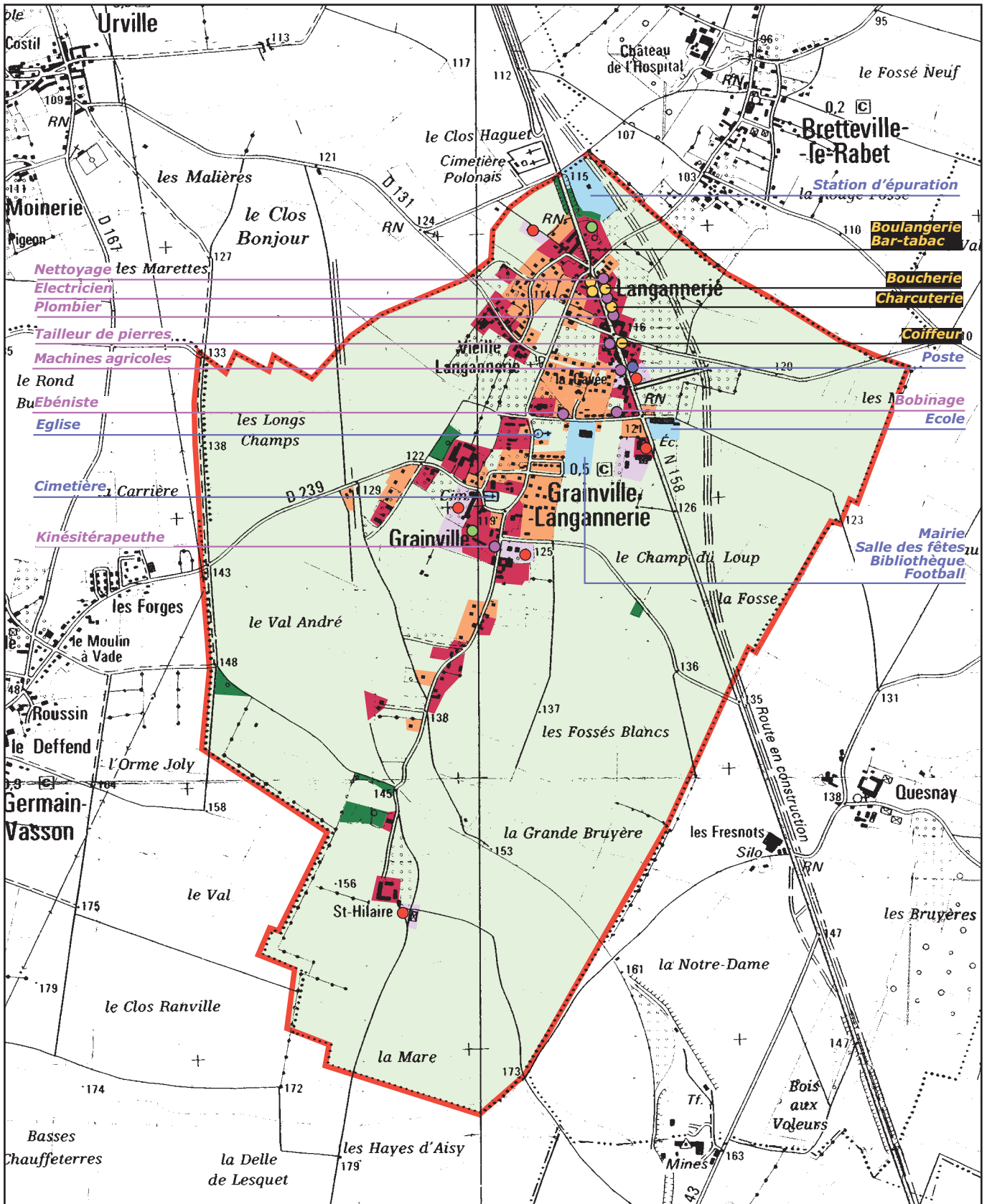
Les extensions sont toujours réalisées dans le prolongement de la construction initiale. Si l'épaisseur des constructions n'est pas identique, les toitures ont toutefois des pentes identiques, ce qui donne une unité à l'ensemble.



La pierre de pays présente une teinte dorée chaleureuse et caractéristique de la région de Caen. C'est principalement dans la grande rue (rue du Commerce) que cette harmonie est perceptible. En effet la plupart des constructions sont alignées sur le tracé de la route.

La route de Falaise est bordée par des constructions anciennes très homogènes, souvent implantées à l'alignement et hautes d'un étage, surmontées de toitures régulières.





**Grainville
Langannerie**

Plan local d'urbanisme

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Février 2011

Nord

0 Echelle : 1/20 000 1 km

Occupation des sols

- | | | | |
|--|----------------|--|-------------------------------|
| | Habitat ancien | | Equipement public |
| | Habitat récent | | Activité |
| | Boisements | | Commerce |
| | Agriculture | | Gîte, chambre d'hôte |
| | | | Siège d'exploitation agricole |

Comme la route de Falaise a été percée tardivement, le parcellaire est coupé de biais, ce qui conduit à des formes bâties comportant des angles insolites. Les maisons les plus anciennes sont implantées de guingois par rapport à la route, mais en cohérence avec la trame parcellaire.



La commune offre encore de nombreuses possibilités de restaurer du patrimoine ancien. Certes les travaux sont lourds, mais il semble prioritaire de réinvestir les constructions à l'abandon avant de sacrifier des terres agricoles au développement urbain.



De nombreuses maisons anciennes sont travesties, soit par des enduits ou des peintures inappropriées, soit par des élargissements des fenêtres au rez-de-chaussée.



Des opérations de renouvellement urbain sont souhaitables en remplacement des anciens ateliers dont la forme n'est pas adaptée à la fonction de logement, et dont la qualité architecturale laisse à désirer.



Le bâti récent

Les pavillons individuels construits depuis les années 1960 forment la majorité du patrimoine bâti. Leur aspect ne fait pas référence à la région où ils sont implantés mais seulement à la décennie où ils ont été construits.



Ces maisons sont généralement implantées avec un fort recul par rapport à l'alignement et ne comportent pas d'étage. Les enduits sont de couleur très claire. L'accès au garage est généralement monumental, surtout si celui-ci se trouve dans un sous-sol enterré.



Les ateliers présentent souvent un aspect des plus banals. Dans ce cas, des couleurs sombres sont plus discrètes.



La vie communale

Equipements publics et propriétés communales

- Mairie et salle des fêtes : 200 places, + cuisine
- Eglise
- Poste
- Bibliothèque intercommunale (avec Bretteville-le-Rabet)
- Terrain de football
- Cimetière saturé, la commune doit trouver une solution à l'exiguïté du cimetière. Le site actuel est soumis à un problème de remontées de nappes, il paraît peu pertinent de l'étendre sur place.



Scolarité

- RPI avec Saint-Germain-le-Vasson, Bretteville-le-Rabet et Estrée-la-Campagne. L'école de Grainville accueille 85 élèves, en quatre classes (2 maternelles, CP et CE1). Les autres niveaux sont reçus à l'école de Saint-Germain qui compte 6 classes.
- L'école comprend cantine, garderie et aire de jeux.
- Collège à Bretteville-sur-Laize et lycée à Ifs.

On peut dire que la population scolaire est en augmentation mais semble atteindre un pic cette année.

Habitat locatif

- 12 logement HLM (Calvados Habitat), dont 2 logements très sociaux
- 4 logements communaux (3 à l'école, 1 à la poste)
- opération récente de 18 logements locatifs dans l'ancienne ferme au nord du bourg.



Economie

La commune de Grainville-Langannerie n'est pas très dynamique au niveau économique. Bien que le nombre d'entreprises soit relativement important, il s'agit d'activités modestes. Le revenu de la taxe professionnelle est faible, la commune tient ses ressources principales de la taxe d'habitation. Le commerce local se maintient grâce au passage : depuis l'A88, les villages de Bretteville-le-Rabet, Ussy et Saint-Germain-le-Vasson sont accessibles en traversant Grainville-Langannerie.

Activités artisanales

- Ebéniste
- Entreprise de nettoyage
- Plombier
- Electricien
- Atelier de bobinage
- Tailleur de pierres
- Machines agricoles

Commerces

- Bar-tabac-presse
- Boulangerie-pâtisserie
- Boucher
- Charcutier
- Coiffeur

Services

- Kinésithérapeute
- Cabinet de gestion de patrimoine

L'entreprise de travaux agricoles se trouve sur un terrain très exigu, au cœur du bourg, alors que l'activité est en développement. Une des attentes du projet de PLU est d'accompagner cette évolution : en proposant un emplacement satisfaisant pour déplacer l'activité, et en proposant une reconversion du site initial.

Commerce ambulant : pizzas.

Tourisme : chambres d'hôtes

Supermarché le plus proche : Ifs (Leclerc) ou Falaise.

Friches industrielles ou commerciales : ancienne station service

En 2007, seulement 15% des actifs habitant la commune y travaillaient. En revanche, le taux d'actifs était élevé avec un taux d'activité parmi les 15 ans et plus de 64,7%. La part des retraités n'était que de 5,6 % (11,4 % dans le département).

374 personnes travaillaient ailleurs dans le département du Calvados. Nous pouvons aisément supposer que leurs emplois se partagent en grande majorité entre l'agglomération caennaise et la ville de Falaise. L'accès à ces emplois étant facilité par la RN158 qui rend aisés les déplacements vers ces deux villes.

Agriculture

Les sièges d'exploitations agricoles recensés sur la commune ont des activités principalement tournées vers la culture de céréales et l'élevage de bovins.

<i>Nom de l'exploitation</i>	<i>Activité</i>	<i>Observations</i>
Ferme de Saint-Hilaire M. Lefevre	Exploitation céréalière élevage de taurillons, qui ne sont pas logés sur la commune	Exploitation pérenne, située au milieu de ses terres, sans voisinage. Par contre l'accès pour les semi-remorque n'est pas aisé. Le patrimoine bâti pouvant être restauré est conséquent.
Ferme de Vielle-Langannerie M. Lamotte	Exploitation céréalière et viande bovine, basée à Bourguébus	Le site de Vielle-Langannerie n'est plus exploité pour l'instant. Exploitation pérenne. Projet de création d'un hangar de stockage sur Vielle-Langannerie Possibilité de réhabiliter le bâti ancien situé le long de la rue.
Ferme de Grainville M. Bertin	Exploitation céréalière Elevage viande bovine. <i>(Régime RSD)</i>	Exploitation pérenne. Projet de création de hangars de stockage de céréales. Quelques vergers en fin de vie, seront abattus dans quelques années. Le bâtiment d'élevage comprend environ 60 taurillons. Il est situé au cœur d'une zone habitée. L'exploitant a le projet de développer l'activité d'élevage sur un site différent, plus proche d'un axe structurant et probablement sur la commune d'Estrées.
Ferme de Langannerie M. Hiblot	Elevage bovin <i>(Régime RSD)</i>	Cette exploitation dépend du régime du RSD. Projet d'extension des bâtiments agricoles. Les plans d'épandage n'ont pas été communiqués. Exploitation pérenne, à condition de pouvoir s'agrandir.
Ferme de M.Guillou	Exploitation céréalière.	Exploitation pérenne. Projets d'extension des hangars de stockage.
Ferme des Béliers M. Chapron	Exploitation céréalière	Projets de création d'un hangar de stockage et d'un nouvel accès à l'exploitation. De nombreux bâtiments pourraient faire l'objet d'un changement d'usage et d'une restauration.

- aucune parcelle en AOC ou en culture biologique.
- ces exploitations sont professionnelles, pérennes et soumises au régime du RSD²
- La commune a été remembrée en 1952.
- Voir la carte d'analyse de la qualité des sols réalisée par la SAFER en annexe.

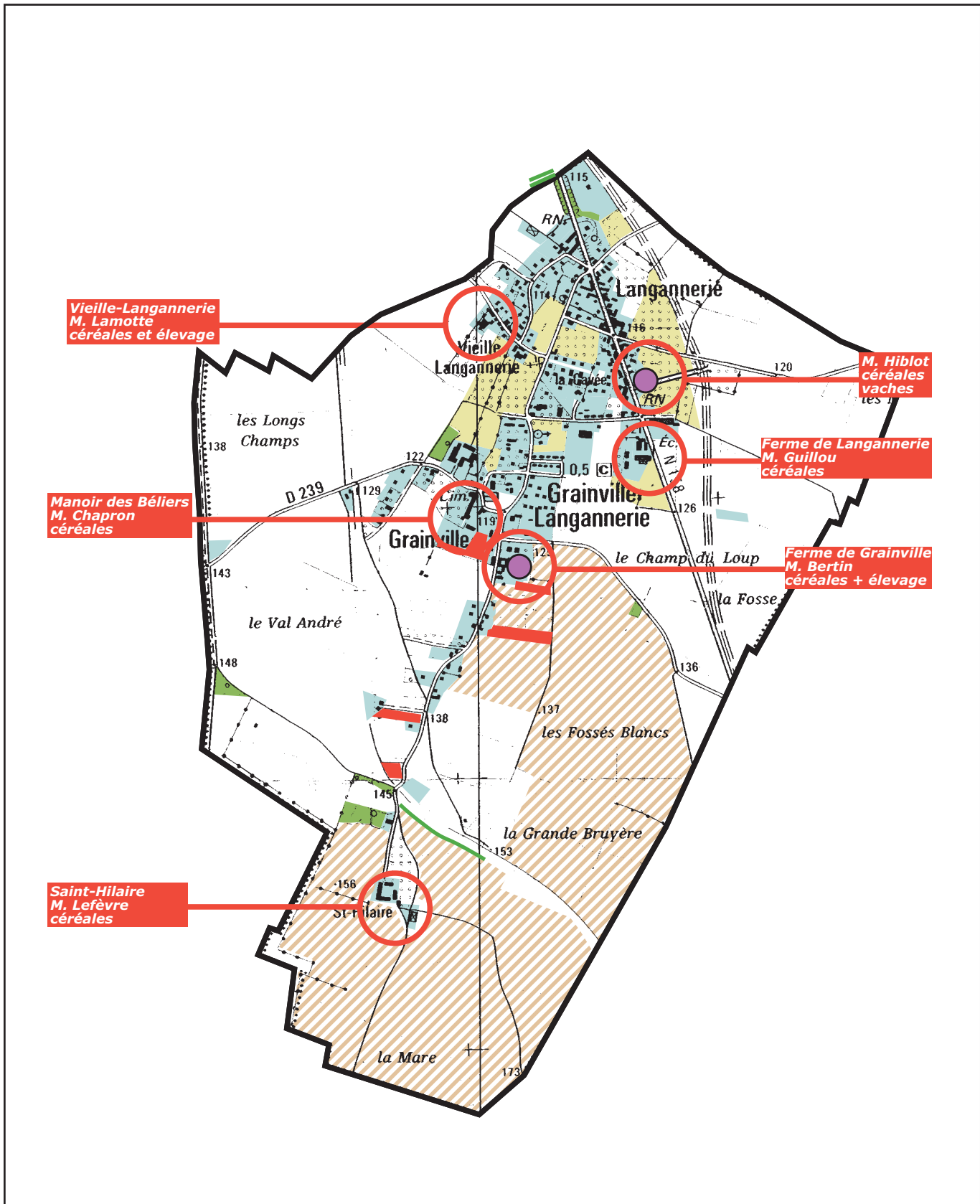
Relations intercommunales, transport et déplacements

L'échangeur de l'A88 rend la commune très accessible et donc attractive. Ce qui peut être une des raisons de l'augmentation du nombre d'habitants de ces dernières années. Un service de bus permet également aux personnes n'ayant pas de véhicule personnel de se rendre à Caen ou Falaise.

Les communes les plus fréquentées par les habitants de Grainville sont Caen, Ifs, voire Falaise, situées à égale distance. Le bourg de Potigny présente le supermarché le plus proche à vol d'oiseau mais le supermarché Leclerc est d'accès très rapide.

La commune de Potigny possède de nombreux commerces et services, notamment dans le domaine médical (médecins, kinésithérapeute, dentiste), et semble plus facile d'accès que Bretteville-sur-Laize le chef-lieu du canton dont dépend Grainville-Langannerie.

² RSD : règlement sanitaire départemental



Vieille-Langannerie
M. Lamotte
céréales et élevage

M. Hibliot
céréales
vaches

Manoir des Béliers
M. Chapron
céréales

Ferme de Langannerie
M. Guillou
céréales

Ferme de Grainville
M. Bertin
céréales + élevage

Saint-Hilaire
M. Lefèvre
céréales

Grainville Langannerie

Plan local d'urbanisme

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Janvier 2011

Nord

0 Echelle : 1/20 000 1 km

Agriculture

- Vergers
- Pâtures
- Labours
- Epandages
- Bois, bosquets
- Terrains urbanisés

- Siège d'exploitation agricole
- Site d'élevage

2. Patrimoine, contraintes et servitudes

Synthèse du « Porter à connaissance » du préfet du Calvados :

Documents d'urbanisme supérieurs

Directive territoriale d'aménagement (DTA) de l'estuaire de la Seine

La D.T.A. est un document d'aménagement et d'urbanisme et non un document de programmation. En conséquence, les orientations de la D.T.A. engagent les collectivités locales dans l'élaboration de leurs documents d'urbanisme qui doivent être compatibles avec les dispositions de la DTA.

En revanche, la D.T.A. n'entraîne aucune obligation et aucun engagement budgétaires, que ce soit pour les collectivités territoriales ou pour l'Etat. Elle constitue néanmoins un cadre de référence, en particulier pour l'Etat dans son association à l'élaboration des documents d'urbanisme locaux mais aussi dans sa politique contractuelle.

Aucune orientation ne concerne la commune.

Extrait carte Orientations Générales d'Aménagement

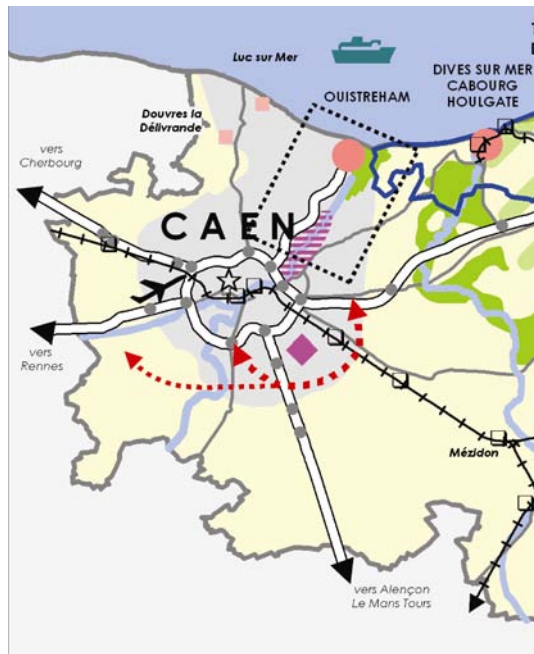
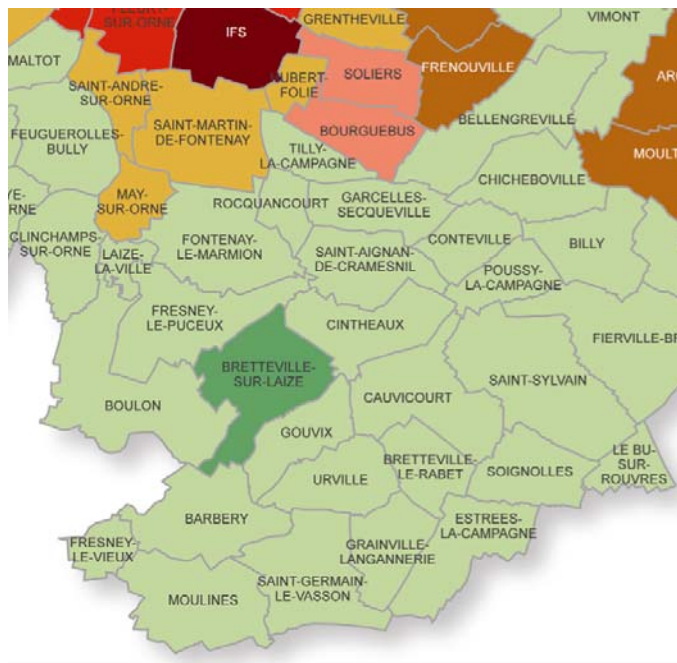


Schéma de cohérence territoriale (Scot) de Caen-Métropole

La commune est inscrite dans le périmètre du Scot Caen Métropole. Ce document fut approuvé le 20 octobre 2011. Le Scot fixe un objectif de construction de 50 000 logements à horizon 2030, se répartissant en 32 000 logements pour la communauté d'agglomération Caen-la-mer et 18 000 logements pour le reste du territoire.

Le document d'orientations générales (DOG) prévoit de nombreuses orientations qui peuvent concerner Grainville-Lagannerie, et avec lesquelles le PLU devra être compatible. On retiendra plus particulièrement les règles destinées à limiter la consommation des espaces agricoles par l'urbanisation.

La commune est un espace rural ou périurbain, ses objectifs de croissance doivent être cohérents avec la règle suivante : « Pour une durée de 20 ans à compter de la date d'approbation du SCoT, le potentiel urbanisable est déterminé par la formule de calcul suivante : Nombre de logements X 0,025 = potentiel urbanisable en hectares ». Ce potentiel ne pourra être inférieur à 2 hectares.



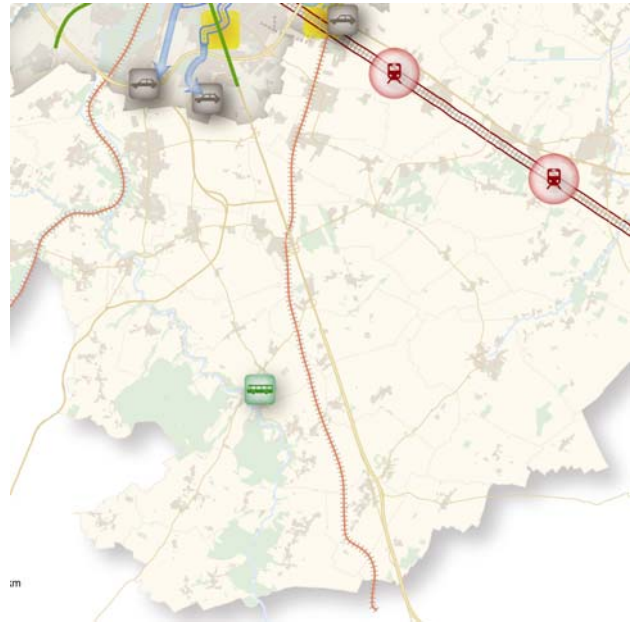
Extrait du DOG page 6

Soit pour la commune : $241 \times 0,025 = 6,025$ ha
Le PLU ne devra donc pas consommer plus de 6 ha de terres agricoles (sans compter les dents creuses)

Le Scot affirme aussi l'obligation de diversification des formes et des densités d'habitat et la nécessité de prendre en compte les besoins de populations spécifiques : seniors, étudiants, handicapés, ménages en situation précaire, ...

Le Scot fixe, dans les communes rurales, une part de 10 % de logements locatifs sociaux pour les opérations portant sur plus de 20 logements.

Concernant l'utilisation rationnelle du véhicule particulier et pour favoriser l'usage collectif des véhicules particuliers, les PLU des communes sur lesquelles se situe une aire de covoiturage dès lors qu'elles auront été définies (déjà pratiquées ou susceptibles de l'être) veilleront à prévoir un zonage adapté à la réalisation d'un tel équipement (pour éviter l'installation d'activités diverses par effet d'aubaine).



Extrait du DOG page 64

Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)

Le PLU devra être compatible avec les orientations du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie avec celles du schéma d'aménagement de gestion des eaux (SAGE) de la Dives, lorsque celui-ci sera approuvé. A défaut, une mise en compatibilité devra intervenir dans un délai de trois ans. Plusieurs dispositions prises par le SDAGE doivent être traduites dans le PLU :

Les principaux objectifs du SDAGE sont les suivants :

- préserver la santé et la sécurité civile : les risques liés à l'eau sont multiples. Les risques sanitaires (eau potable, coquillages, baignade) et ceux liés aux inondations sont les plus importants) ;
- appliquer le principe de prévention : les mesures préventives et de gestion coordonnée présentent un grand intérêt, efficacité à long terme et moindre coût final ;
- préserver le patrimoine lié à l'eau : les écosystèmes aquatiques et les zones humides, les fossés...

La traduction du SDAGE au niveau de l'étude de PLU portera sur les thèmes suivants :

Assainissement collectif : la commune devra démontrer la capacité de son réseau à accueillir toute nouvelle urbanisation.

Eaux pluviales : la commune (ou CC) devra délimiter un zonage pluvial.

Ressource en eau : la commune devra démontrer que toute nouvelle ouverture à l'urbanisation (qu'il s'agisse d'habitat ou d'activités) est possible au regard de l'approvisionnement en eau potable. Par ailleurs, la commune se situe dans une zone de répartition des eaux (ZRE), caractérisée par une insuffisance chronique des ressources en eau par rapport aux besoins.

Zones inondables : la commune doit identifier et préserver les zones inondables. Les plans du PLU doivent s'appuyer sur la localisation des zones inondables et sur une analyse dynamique des cours d'eau. Tous les obstacles aux débordements dans les zones fonctionnelles du lit majeur seront interdits sauf à mettre en place des mesures compensatoires.

Zones humides : la commune devra répertorier les zones humides connues pour répondre à la définition de l'article L121-1 du code de l'environnement et éviter l'urbanisation de ces zones. La cartographie des territoires humides disponible sur le site web de la DREAL constitue un inventaire dressé à l'échelle de la région sur la base de l'exploitation d'images aériennes et de documents géographiques numérisés. Il peut comporter des imprécisions, et devra donc être précisé par la commune. La carte des zones humides est jointe en annexe.

Servitudes d'utilité publique

Servitude A5 : canalisations publiques d'eau (potable) et d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales)

Les canalisations souterraines publiques d'eau potable passant sur des propriétés privées doivent être préservées, ou déplacées avec l'accord du gestionnaire.

Servitude I4 : canalisations de transport électrique

La ligne électriques à haute tension de 225 000 volts (La Dronnière – Flers) génère une zone de servitude de 100 m de part et d'autre des câbles électriques où les projets d'aménagement et de construction doivent être soumis aux services de Réseau de transport électrique (RTE) pour avis. Pour les autres lignes électriques, les canalisations publiques d'électricité passant sur des propriétés privées doivent être préservées, ou déplacées avec l'accord du gestionnaire.

Servitude PM1 : Plan de prévention des risques miniers (PPRM)

Des risques d'effondrement des sols, suite à l'exploitation minière subsistent.

La carte d'aléas de mouvement de terrain classe la majeure partie de la commune en zone rouge clair « zone soumise à un risque d'affaissement » pour ce qui concerne l'extrémité sud de la commune.

Dans cette zone, il n'est pas permis de créer des constructions neuves.

Servitude T7 : Servitude aéronautique instituées pour la protection de la circulation aérienne : servitude à l'extérieur des zones de dégagement concernant les installations particulières.

Par défaut il est interdit de construire des bâtiments dont la hauteur est supérieure à 50 m sans autorisation ministérielle.

Servitude EL7 : relatives à l'alignement des constructions le long des voies

Le Conseil Général demande le report du plan d'alignement existant au droit de la route départementale n° 658. Ce plan a été approuvé par délibération du Conseil Général du 7 janvier 1974.

Risques

Zone inondable

Le territoire communal n'est pas concerné par des risques d'inondation. La carte des zones humides est jointe en annexe.

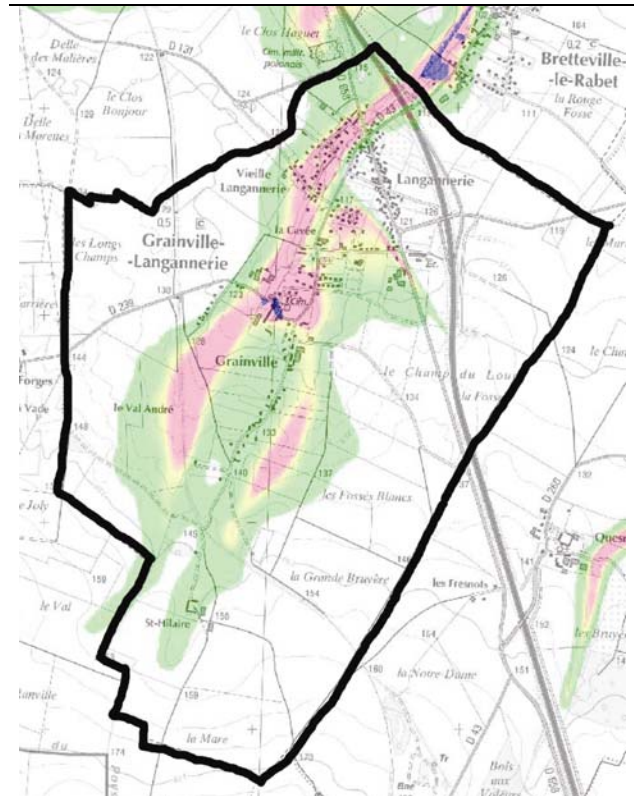
Remontées de nappes phréatiques

Dans les secteurs délimités en rose sur la carte, les infrastructures enterrées et les sous-sols peuvent être inondés durablement rendant difficile la maîtrise de la salubrité et de la sécurité publique.

Dans les secteurs renseignés en vert ou en jaune, la profondeur de la nappe est estimée à 1 à 5 m dans les périodes les plus hautes. On évitera d'y créer des sous-sols enterrés.

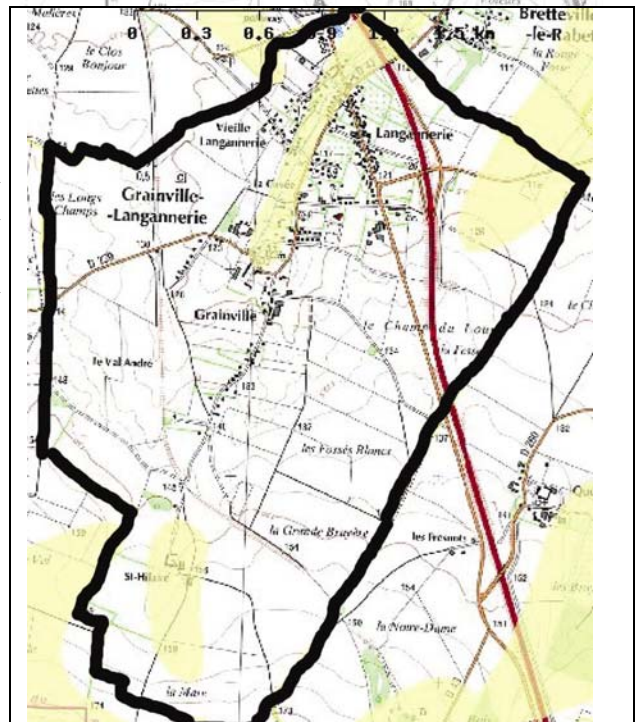
Dans le secteur renseignés en bleu, on a pu observer des débordements de nappe. Cette zone ne doit pas être constructible.

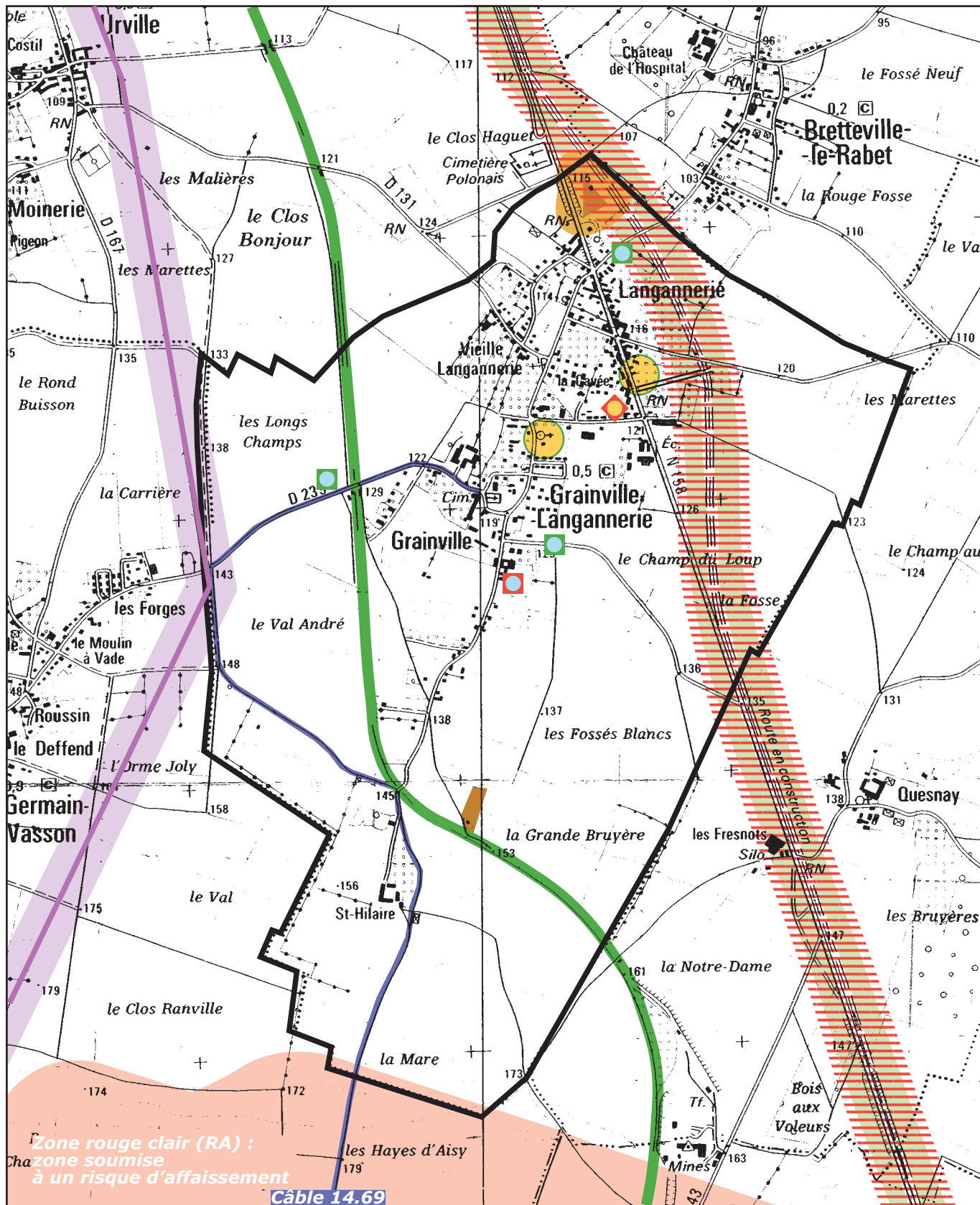
La carte des zones non saturées est jointe en annexe.



Aléa retrait-gonflement de l'argile

Certains secteurs sont soumis à des phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs où l'aléa y est qualifié de faible, les constructeurs sont incités à procéder à une reconnaissance géotechnique à la parcelle ; à réaliser les fondations appropriées ; à consolider les murs porteurs ; à désolidariser les bâtiments accolés ; à éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.





Grainville Langannerie

Plan local d'urbanisme

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Février 2011

Nord

0 Echelle : 1/20 000 1 km

Patrimoine, contraintes, servitudes

- | | |
|--|--|
| Servitude 14 :
Ligne à haute tension | L111-1-4 : voie express,
abords inconstructibles |
| Servitude PPRM :
Plan de prévention des risques miniers | Zone de bruit :
isolation renforcée des constructions |
| Câble France Télécom | Station d'épuration
et 100 m sans nouveau logement |
| Site d'élevage d'animaux | Site industriel
Lemesle |
| SCOT Caen Métropole :
emprise ferroviaire à préserver | cavité souterraine
"position moyennement précise" |
| Ancienne décharge | cavité souterraine
"position erronée" |

Risque lié au ruissellement

Les élus n'ont pas connaissance de problèmes de ruissellement. Le bourg est équipé d'un réseau d'eaux pluviales efficace. La Muance reçoit la totalité des eaux pluviales, sans qu'aucun dysfonctionnement ne soit jamais apparu.

Risques sismiques

Le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 classe la commune en zone de sismicité faible (niveau 2). Les bâtiments, équipements et installations de catégorie III (établissements scolaires, établissements recevant du public de catégorie 1,2 et 3 ; bâtiments d'une hauteur supérieure à 28 m) et IV (bâtiments des établissements de santé, bâtiments pour la sécurité civile...) sont soumis aux règles de constructions parasismique (eurocode 8).

Installations classées

Le territoire communal est concerné par la présence d'une installation au titre de la protection de l'environnement. Il s'agit de :

- Lemesle-frères « maintenance, bobinage »

Cavités souterraines

Le territoire communal est concerné par la présence de trois anciennes carrières bien localisées et une moins bien localisée. Ce renseignement sera porté sur le plan du PLU. La carte des cavités souterraines est jointe en annexe.

Contraintes

Route à grande circulation (article L.111-1-4 du code de l'urbanisme)

A défaut de l'étude prévue par les dispositions de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles qui pourraient être autorisées en milieu non urbanisé devront respecter le retrait de 100 mètres par rapport à l'axe de la RN158 (A88) classée voie expresse.

Câble France Télécom

La commune est traversé par un câble de transmission UP14.69.

Abords de la station d'épuration

Pour des raisons de salubrité publique, il est recommandé de ne pas créer des logements à moins de 100 mètres d'une station d'épuration (nuisances olfactives, émanation d'aérosols).

Ancienne décharge municipale

Le dépôt d'ordures municipal se trouvait à Saint-Hilaire, sur la parcelle AD24. Il a été abandonné et réhabilité. Il ne sera plus possible d'y créer des constructions.

Voie bruyante

La RD 158 (A88) est répertoriée comme infrastructure de transport générant des nuisances sonores. Elle est classée en catégorie 3, ce qui implique des normes d'isolement acoustique minimales de 38 dB(A) pour les habitations situées à moins de 100 mètres du bord de la route.

Sécurité routière

Entre 2001 et 2005, plusieurs accidents sont à déplorer avec au total 2 morts et 9 blessés hospitalisés.

Patrimoine

Archéologie

L'inventaire des sites archéologiques ne mentionne aucun site archéologique.

Contraintes agricoles

Exploitations agricoles et bâtiments d'élevage

Les sièges d'exploitations sont implantés à proximité des principales zones d'habitation. Aucune zone constructible ne devra être prévue à proximité des élevages pour garantir leur pérennité. Les deux sites d'élevage sont soumis au règlement sanitaire départemental. Dans un périmètre de 50 m autour des bâtiments accueillant des animaux il ne sera pas possible de créer de nouveau logement.

Plans d'épandage

Les plans d'épandage autorisés tiennent compte de la présence d'habitations en s'écartant de 100 mètres des habitations (50 mètres en cas de traitement atténuant les odeurs). Dans le cas où des zones constructibles seraient prévues sur des plans d'épandage, l'exploitant sera informé de cette décision et la commune vérifiera que l'agriculteur concerné peut bien reporter les épandages sur d'autres terres.

Cultures biologiques / Appellations d'origine / Chasse

Rien à signaler.

Réseaux et assainissement

Alimentation en eau potable

Syndicat intercommunal

L'eau potable distribuée dans la commune par le syndicat intercommunal d'adduction d'eau potable de la Laize (dont le siège se situe à la mairie de Barbéry).

Le syndicat d'eau s'approvisionne auprès du syndicat de production d'eau potable (SPEP) Sud-Calvados (dont le siège est à la mairie de Falaise).

La distribution d'eau potable

La gestion du réseau est confiée à la SAUR. Les volumes distribués étaient les suivants :

Sur tout le syndicat	2009	2010	2011	moyenne
Nombre d'abonnés domestiques	5723	5854	5988	5855
Volume facturé (m3)	533165	623962	545715	567614
Consommation annuelle par abonné (m3/ab.)	93,2	106,6	91,1	96,9

Sur la commune	2009	2010	2011	moyenne
Nombre d'abonnés domestiques	274	285	290	283
Volume facturé (m3)	22167	27157	23230	24185
Consommation annuelle par abonné (m3/ab.)	80,9	95,3	80,1	85,5

Réseau d'eau potable

Le réseau d'eau potable est satisfaisant ; toutes les zones habitées de la commune sont raccordées.

Défense incendie

Le réseau d'adduction d'eau potable est suffisamment dimensionné pour assurer la desserte incendie dans la majeure partie des zones habitées. Quelques travaux d'amélioration sont prévus :

- création d'une réserve à Saint-Hilaire.

Assainissement des eaux usées

Zonage d'assainissement collectif

Le zonage d'assainissement collectif a été mené par le cabinet Saunier Techna et approuvé en 2000. Il devra être revu pour être mis en cohérence avec le projet de PLU.

Assainissement collectif

- La commune est compétence en matière d'assainissement collectif.
- Elle possède un réseau d'assainissement collectif sur lequel sont raccordées les maisons du bourg. Seules 4 habitations isolées ne sont pas raccordées.
- La station d'épuration est de type lagunage naturel suivi d'un épandage dans un réseau de fossés.
- La capacité nominale de la station est de 700 équivalent-habitants (EH).
- Pour 2009, la charge entrante est estimée à 530 EH, sa capacité résiduelle est donc de 170 EH.
- Le taux de charge moyen (pollution reçue et mesurée) de la station d'épuration est de 625 EH soit environ 781 habitants ou 390 raccordements si on compte 2 habitants par logement. Elle est à environ 86% de sa capacité. Il reste donc une réserve théorique de 94 habitants à raccorder (soit une quarantaine de logements supplémentaires) avant d'être à saturation. En 2012, le Conseil Général estime à 110 EH la capacité résiduelle de la station, pour un total de 50 logements supplémentaires.
- La commune a acquis suffisamment de terrain à proximité de la station pour pouvoir étendre aisément cet équipement. L'extension du lagunage est prévu vers l'est, sur la parcelle 337, ce qui n'aggraverait pas la zone de recul en direction des zones d'habitat.

Assainissement individuel

Pour les rares constructions qui ne sont pas desservies par l'assainissement collectif, les sols présentent une bonne aptitude à l'assainissement individuel par épandage souterrain.

Assainissement des eaux pluviales

La problématique concernant les eaux pluviales (inondation, enjeu de qualité des eaux) sera traitée ultérieurement par la commune.

Système d'élimination des déchets

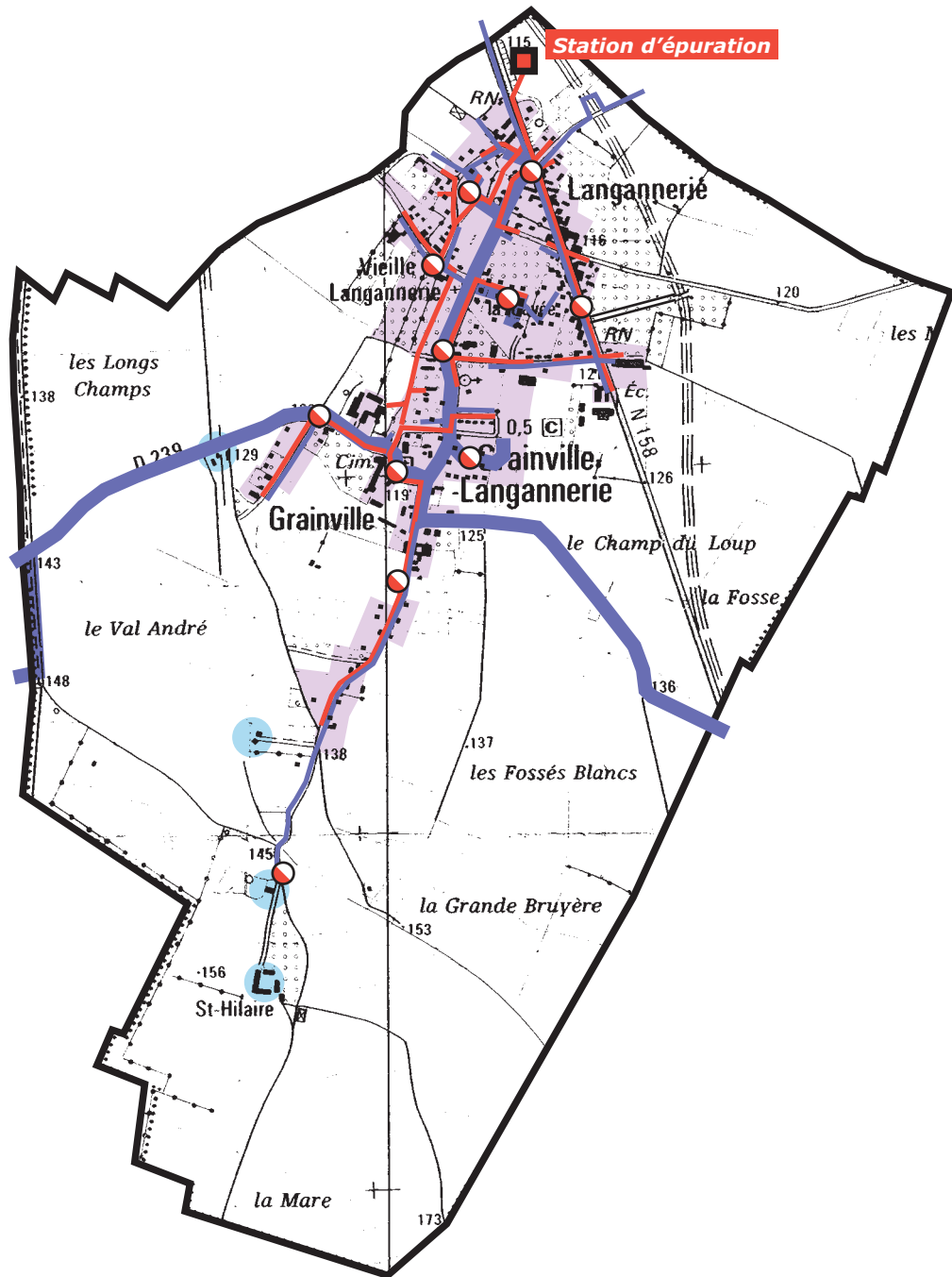
- La collecte des ordures ménagères est assurée par le syndicat mixte de collecte et de traitement des ordures ménagères (SMICTOM) de la Bruyère. Cet organisme dont le siège se situe à Gouvix regroupe les communautés de communes du Cingal dont fait partie Grainville-Langannerie), de la plaine Sud de Caen, de la Suisse Normande, de la vallée de l'Orne, ainsi que la commune de Saint-André-sur-Orne.
- La collecte sélective des recyclables secs est effective.
- La déchetterie des Aucrais à Cauvicourt permet actuellement l'élimination et la valorisation des déchets encombrants.

Distribution d'électricité

- Toutes les constructions sont desservies par des réseaux d'électricité.
- L'analyse du réseau électrique montre que trois des dix transformateurs situés sur la commune sont proches de la saturation.

Distribution de gaz

- Il n'y a pas de distribution de gaz sur la commune.



Station d'épuration

**Grainville
Langannerie**

Plan local d'urbanisme





Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Février 2011




0 Echelle : 1/20 000 1 km

Réseaux

-  Réseau d'adduction d'eau potable ($\varnothing > 100$ mm / $\varnothing < 100$ mm)
-  Hydrant incendie
-  Périmètre d'assainissement collectif
-  Réseau d'assainissement

Aptitude des sols à l'assainissement individuel

-  Classe 1 : bonne aptitude (sol apte à l'épandage souterrain superficiel)

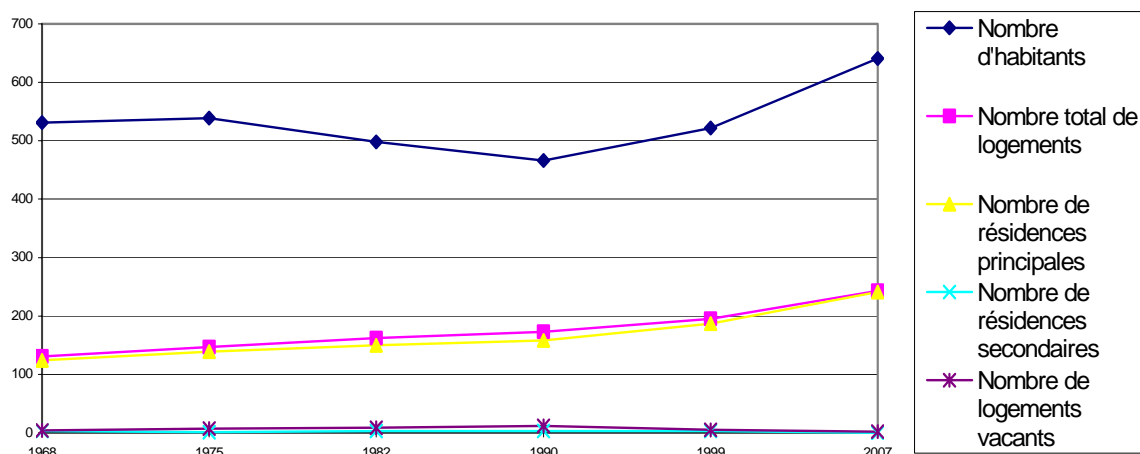
3. Analyse socio-démographique

Ces analyses réalisées à partir des statistiques de l’Insee et des autres documents disponibles permettent de dégager des éléments de prospective, et d’évaluer le nombre de logements neufs qu’il est envisageable d’accueillir au cours des dix prochaines années. On en déduira une proposition de surfaces de terrains à ouvrir à l’urbanisation.

Population

Depuis 1990 la croissance démographique est très importante puisque la population a augmenté de 22% en 8 ans. Ceci s’explique par un solde migratoire positif entre 1999 et 2007 (+0,7 % par an) et par un solde naturel également positif (+1,9% par an). Il y a donc eu plus d’arrivées que de départs et plus de naissances que de décès ces dernières années.

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Nombre d'habitants	531	539	498	466	522	641
Nombre total de logements	131	147	162	173	195	243
Nombre de résidences principales	124	139	150	158	187	241
Nombre de résidences secondaires	3	1	3	3	3	0
Nombre de logements vacants	4	7	9	12	5	2
Nb hab / res pp	4,3	3,9	3,3	2,9	2,8	2,7



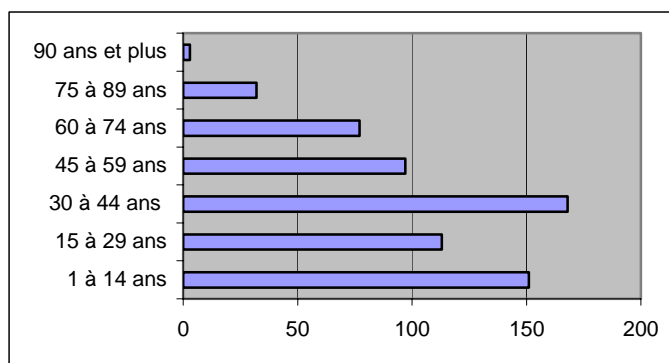
Le nombre d’habitant par résidence principale est passé de 4,3 en 1968 à 2,7 en 2007. Ce taux est encore très élevé par rapport aux moyennes départementales et nationales qui sont de 2,3 personnes par logement. Il faut s’attendre à connaître un « desserrement » important car ce phénomène touche toutes les communes : le changement de mode de vie des français demande plus de logements pour une population égale : allongement de la durée de la vie, décohabitation précoce, divorces...

En 2007, l’indice de jeunesse³ était de 1,67, ce qui montrait une forte proportion de jeunes de moins de 20 ans sur la commune. Mais cette part élevée d’enfants (qui explique le taux important d’habitants par logement) est éphémère. Il faut ainsi prévoir que la population jeune ne le restera pas longtemps : des décohabitations importantes sont à prévoir (le taux habituel est proche de 2,2 habitants par logement). L’accueil de nouveaux ménages est, par conséquent, nécessaire continuellement, si l’on souhaite maintenir la population communale à un niveau stable.

³ part des moins de 20 ans par rapport aux plus de 60 ans.

Population par âge

1 à 14 ans	151
15 à 29 ans	113
30 à 44 ans	168
45 à 59 ans	97
60 à 74 ans	77
75 à 89 ans	32
90 ans et plus	3



La population active représente près de 80 % de la population âgée de 15 à 64 ans en 2007, dont 74,5 % a un emploi. En 2007, 90 % de la population de plus de 15 ans ayant un emploi était salariée. Ces salariés ont, pour la plupart, des emplois stables : 88 % des salariés sont titulaires de la fonction publique ou bénéficient d'un contrat à durée indéterminée.

Le taux de chômage était de 6,6 % en 2007. Ce taux reste relativement faible par rapport à la Basse-Normandie où le taux de chômage avoisine les 9 %. Les jeunes étaient les plus touchés par le chômage, le taux de chômage des 15 à 24 ans était de près de 30 % pour les hommes et d'environ 27 % pour les femmes. Alors que celui des hommes de 25 à 54 ans était de 5 % et celui des femmes de 25 à 54 ans était de 4 % environ. De 1999 à 2007, la part des femmes parmi les chômeurs a nettement diminué : en 1999 près de 50 % des chômeurs sont des femmes alors qu'en 2007 elles ne sont plus que 33 %.

En 2007, 46 personnes travaillaient et habitaient à Grainville-Langannerie, ce qui représente 15 % de la population active de plus de 15 ans ayant un emploi.

Déplacements

La grande majorité de la population travaille à l'extérieur de la commune. 82,8 % de la population active ayant un emploi travaille dans le département du Calvados, ce qui nécessite de nombreux déplacements. Ces déplacements se focalisent plus particulièrement vers Caen et Falaise.

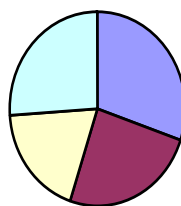
En 2007, 92 % des ménages possédaient au moins une voiture, dont 54 % disent posséder au moins deux véhicules automobiles. La prépondérance des déplacements automobiles est accentuée par la bonne desserte de la commune. L'autoroute A88 passe sur le territoire communal, et un échangeur se situe au niveau du bourg. Cet échangeur est très emprunté puisqu'il est le point de passage des communes alentours vers l'autoroute.

Comme l'a révélé le dossier Feder, les liaisons entre les différents pôles de vie sont très difficiles pour les piétons ou les cyclistes. L'utilisation des modes doux n'est donc pas favorisé pour les déplacements au sein de la commune.

Logement

Nombre de logements par époque d'achèvement (en 2004)

avant 1949	65
de 1949 à 1974	53
de 1975 à 1989	41
de 1990 à 2004	56
Total	215



■ avant 1949
■ de 1949 à 1974
■ de 1975 à 1989
■ de 1990 à 2004

- La part de logements antérieurs à la première guerre mondiale est faible.
- Plus d'un quart des résidences principales ont été construites au cours des quinze dernières années.
- Puisque plusieurs lotissements ont vu le jour depuis l'année de référence, cette proportion a dû s'accroître.

Taille des logements en 2007

1 pièce	1
2 pièces	4
3 pièces	31
4 pièces	70
5 pièces ou plus	135
Nb moyen de pièces par habitant :	2,28



■ 1 pièce
■ 2 pièces
■ 3 pièces
■ 4 pièces
■ 5 pièces ou plus

- La répartition des logements par taille est très uniforme, la majorité d'entre eux compte plus de 5 pièces, ce qui rend difficile le logement pour les ménages plus modestes ou sans enfants.
- Toutefois, la situation a évolué depuis l'année de référence avec la création de 26 petits logements (du T2 au T4).

Structure du parc de logement

En 2007:

- 81,3% de logements individuels.
- 81,3% de propriétaires (54 % dans le Calvados)
- 17,8 % de locataires.

Ce constat fait apparaître un déficit en petits logements et en logements locatifs, qui écartent les populations moins aisées ou plus fragiles (personnes âgées, jeunes, familles monoparentales...).

- Toutefois, la situation a évolué depuis l'année de référence avec la création de 26 logements locatifs privés dans un ancien corps de ferme.

Logements sociaux

La commune dispose de 14 logements sociaux. En 2007 ces HLM logeaient 9,3 % de la population communale. Ces logements, gérés par l'OPAC sont de grande taille :

- 3 logements de 3 pièces,
- 8 logements de 4 pièces,
- 3 logements de 5 pièces.

Par ailleurs, la commune est propriétaire de 4 logements communaux (3 à l'école, 1 à la poste).

Rythme de construction

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	totaux	moyenne
logements neufs	6	4	5		1	16	2	5	6	2	47	4,7
log. créés dans du bâti ancien		14	2			1			1		18	1,8
totaux	6	18	7	0	1	17	2	5	7	2	65	6,5

Le nombre de nouveaux logements créés entre 2000 et 2009 est d'environ 65, soit un rythme supérieur à 6,5 logements par an.

Ce rythme de construction est très important au regard de la taille et des ressources de la commune.

Bilan du POS en vigueur

Surfaces disponible dans les zones constructibles :

De nombreuses parcelles sont encore libres au sein des zones constructibles. Certaines parcelles, aussi appelées dents creuses⁴, peuvent être urbanisées immédiatement. Certaines de ces parcelles ont une superficie importante et peuvent accueillir un grand nombre de logements. C'est par exemple le cas des terrains situés à proximité de la mairie et de l'église, qui pourraient accueillir au moins 12 logements, selon les règles de densité du Scot (12 logements/hectares).

Mais le règlement du POS impose une règle obsolète : pour être constructible un terrain doit présenter une superficie minimale de 1800 m². Si ce seuil très élevé pouvait se justifier avant la création du réseau d'assainissement, aujourd'hui il va à l'encontre d'une gestion économe de l'espace et de la direction donnée par le Grenelle de l'environnement. La surface disponible dans le POS est estimée à 9,2 hectares.

Zones du POS	Surface libre (m ²)
Zone UD - Mairie-église	10 000
Zone UC - Langannerie	4 000
Zone UD - divers	6 000
Zone NB - Chemin de la Delle	8 000
Zone NB - Saint-Hilaire	9 000
Zone INAa - centre	12 000
Zone INA - Vieille-Langannerie	26 000
Zone NA - stade	13 000
Zone INA-INAa - reliquats	4 000
Total	92 000

Dernières opérations de construction

	Superficie consommée (m ² , hors voirie)	Nombre de logements	Superficie moyenne d'une parcelle (m ²)	Densité (1ha/surface moyenne d'une parcelle)
Zone INA - Grainville	15 510	15	1 034	9,67
Zone INAa - La Cavée	12 025	8	1 503	6,65

Ces deux dernières opérations montrent des surfaces consommées importantes. La densité n'est pas très élevée surtout pour la deuxième opération où la densité n'est que de 6,65 logements par hectare. Rappelons que le Scot dans son document d'orientations générales fixe une densité minimale à 12 logements par hectare dans les communes rurales. Il faudra veiller à rationaliser l'utilisation de l'espace dans le plan local d'urbanisme.

⁴ Une **dent creuse** est, en urbanisme, un espace non construit entouré de parcelles bâties. Une telle situation peut résulter d'une ancienne zone agricole où une unique parcelle est restée vierge de constructions, ou de la démolition d'un édifice sans reconstruction ultérieure.

Zone 1NAa : urbanisation récente
 8 logements sur 12 000 m²*
 Densité : 6,65 logements/ha

Zone 1NAa : 12 000 m²
 15 logements possibles

Zone 1NA : 26 000 m²
 32 logements possibles

Zone UD : 10 000 m²
 12 logements possibles

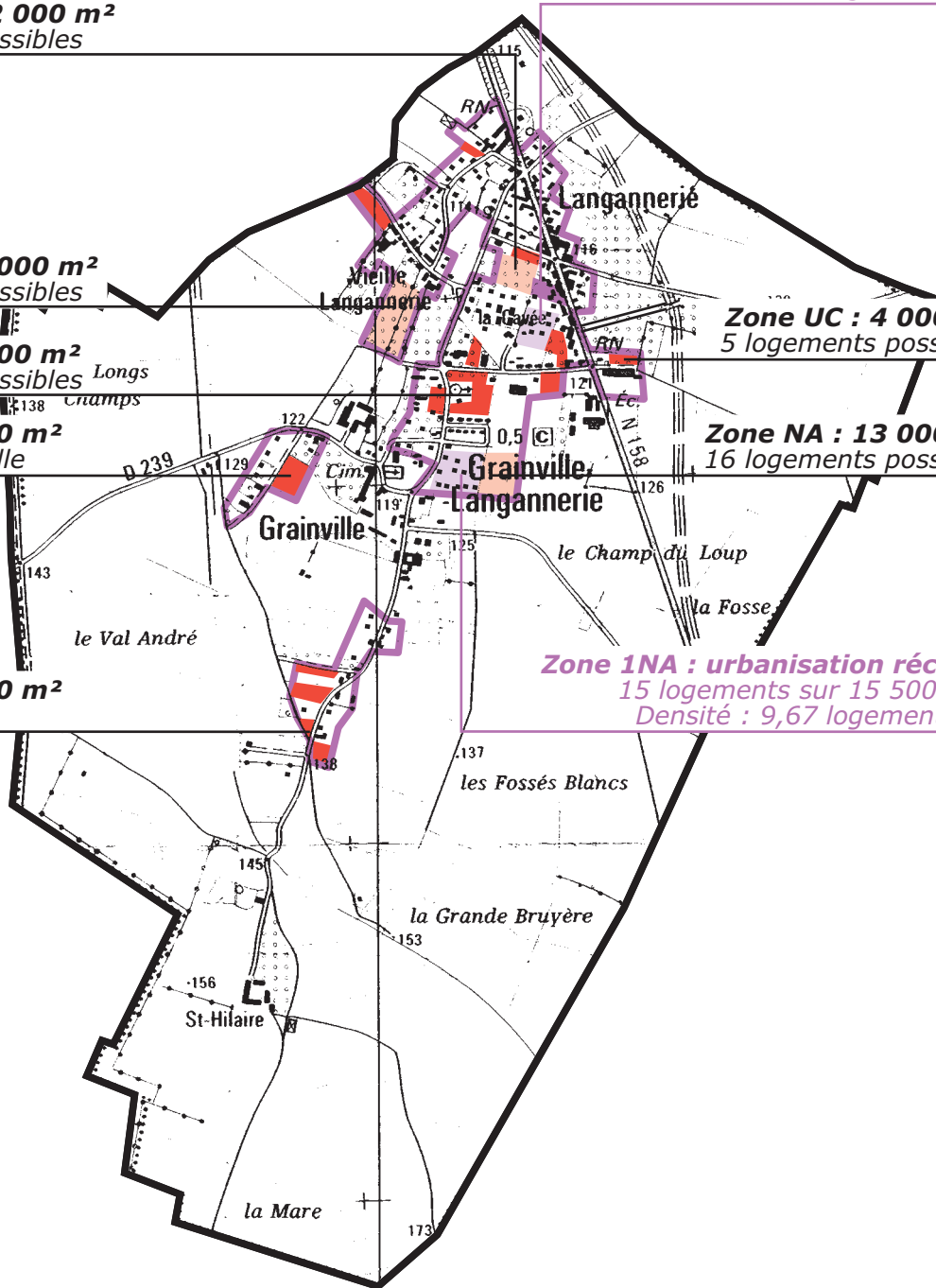
Zone NB : 8 000 m²
 Chemin de la Delle

Zone NB : 9 000 m²
 Saint-Hilaire

Zone UC : 4 000 m²
 5 logements possibles

Zone NA : 13 000 m²
 16 logements possibles

Zone 1NA : urbanisation récente
 15 logements sur 15 500 m²*
 Densité : 9,67 logements/ha



**Grainville
Langannerie**

Plan local d'urbanisme






Philippe Avice,
architecte-urbaniste

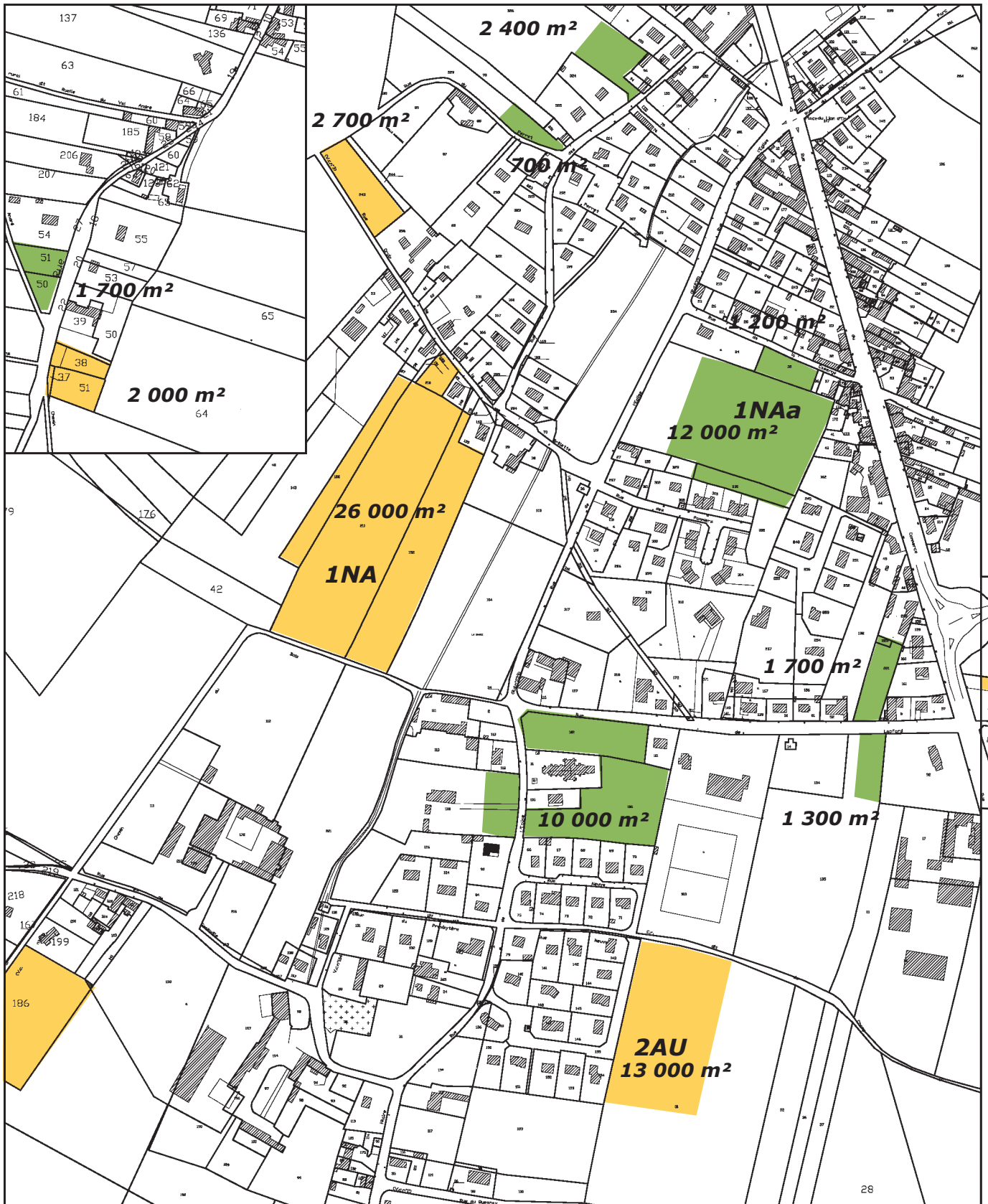
Février 2011

Nord

0 Echelle : 1/20 000 1 km

Bilan du POS

-  principales dents creuses (parcelles urbanisables immédiatement)
 -  Réserves foncières (NA ou 1NA)
 -  Limite de la zone constructible
 -  Opérations récentes
 -  Opportunité de renouvellement urbain
- * hors voirie



**Grainville
Langannerie**

Plan local d'urbanisme

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Juin 2012

Nord



Echelle : 1/5 000 0 200 m

Les terrains constructibles du POS en vigueur

Le POS offre encore de vastes emprises constructibles, mais la localisation des parcelles constructibles menace le paysage (notamment la rive gauche de la vallée de la Muance) et présente de nombreuses parcelles sous forme de développement linéaire.



Vaste terrain constructible ayant un impact fort sur l'activité agricole



Terrain constructible en situation de dent creuse à conserver dans le projet de PLU

4. Propositions

Synthèse du diagnostic

Le diagnostic met en évidence la **bonne maîtrise** de l'urbanisme sur le territoire de la commune.

D'après les études FEDER et CAUE, les atouts et faiblesses du territoire peuvent être ainsi résumés :

De nombreux atouts à préserver ou à valoriser :

- une situation stratégique, accès direct sur l'autoroute, à mi chemin entre Caen et Falaise.
- Un cadre de vie verdoyant, dû à l'existence d'une végétation abondante dans les jardins, et l'existence de parcelles relativement préservées entre l'autoroute et le bourg, composant une transition végétale entre la plaine nue et le bourg.
- Présence au sein du bourg d'une zone naturelle protégée, formé par la vallée de la Muance. La question se pose de faire perdurer cette protection au cœur des zones urbanisées (car cela pousse paradoxalement à l'étalement urbain).
- Un niveau d'équipements publics corrects pour l'activité scolaire, sportive et culturelle.

Quelques handicaps pèsent sur la commune :

- Absence de liaisons entre les pôles de vie (équipements publics et commerces) organisé de façon indépendante sans véritable cœur de bourg. Le piéton n'est pas en sécurité sur les accotements enherbés, les lotissements en impasse enclavent les quartiers et oblige le piéton à des détours décourageants.
- Isolement de l'école à l'entrée sud de la commune : améliorer les connexions piétonnes.

Questions soulevées par le diagnostic

- Cimetière ne pouvant pas être étendu sur place.
- Varier l'offre de logements en prévoyant notamment la création de logements adaptés aux personnes âgées.
- Améliorer la qualité des franges urbaines côté sud-est du bourg.
- Stopper le développement urbain linéaire dans les hameaux au sud de la commune.
- Affirmer l'espace public de la rue de Lapford (élargissement, caractère urbain et solennel).
- Envisager la création de plusieurs liaisons piétonnes agréables, en lien avec la campagne.
- Envisager la création d'équipements extérieurs supplémentaires : jardins ouvriers, aires de jeux...
- Enjeux de renouvellement urbain sur l'emprise du commerce de machines agricoles.
- Améliorer l'aire de covoiturage.
- Revoir la protection des structures végétales.
- Densifier les nouvelles opérations d'urbanisme
- Réduire les surfaces à urbaniser
- Préserver la vue depuis l'église vers la vallée de la Muance.
- Désenclaver la zone à urbaniser de la Cavée en direction de la RD658.
- Affirmer le place du Lion d'Or comme espace public principal de la commune.

Estimation du point-mort

- Par analogie avec des communes similaires, on peut estimer qu'il faudra construire au moins 1,5 à 2 logements par an pour compenser le desserrement des ménages et maintenir la population à un niveau stable.

Préserver les espaces naturels situés entre le bourg et l'A88

Préserver la vallée de la Muance

Commerces et espace public

Renouvellement urbain

Covoiturage

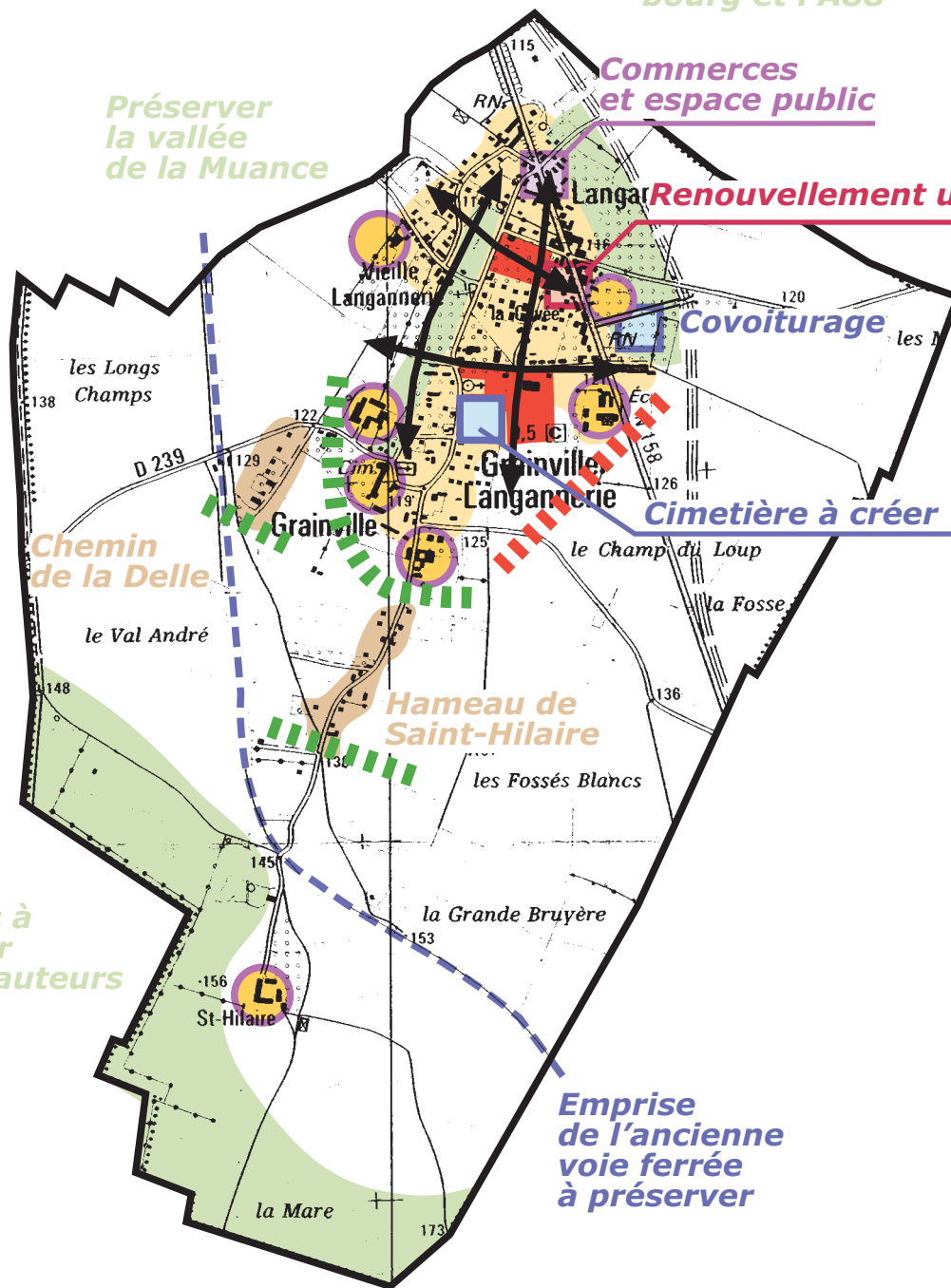
Cimetière à créer

Chemin de la Delle

Hameau de Saint-Hilaire

Haies et bosquets à préserver sur les hauteurs

Emprise de l'ancienne voie ferrée à préserver



Grainville Langannerie

Plan local d'urbanisme

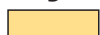





Philippe Avice,
architecte-urbaniste







Juin 2012

Nord

0 Echelle : 1/20 000 1 km

Enjeux de la commune

-  Développement du bourg
-  Hameaux à préserver
-  Principaux secteurs d'urbanisation future
-  Fermes à protéger
-  Coupures d'urbanisation à conserver
-  Frange de l'urbanisation à améliorer

-  Enjeux paysagers
-  Equipements à prévoir
-  Enjeu de renouvellement urbain
-  Zone agricole
-  Aménagement des espaces publics
-  Liaison piétonne entre les commerces et les équipements

Estimation des besoins en logement pour les 10 prochaines années

La commune compte à ce jour environ 658 habitants en 2012 (650 en 2008) et la municipalité souhaite poursuivre le rythme de création de logements observé au cours des 10 dernières années, soit 6 à 7 logements par an. L'objectif du PLU est donc le suivant : construire 65 logements au cours des 10 prochaines années.

Le scénario de développement établi par la municipalité

- Point-mort : le phénomène de desserrement des ménages peut être compensé par la construction de 2 logements par an.
- Sur les 10 dernière années, le rythme de construction était de 6,5 logements créés par an, dont 28% créé dans du patrimoine ancien réhabilité. Les stocks de bâti ancien pouvant être rénovés semblent épuisés, hormis dans l'emprise des fermes, mais celles-ci sont pérennes.
- Par le passé, les constructions neuves consommaient des superficies moyennes de l'ordre 1000 m² par logement, soit une densité approximative de 8 log/ha. C'est cette densité qu'il faut maintenant maîtriser pour consommer moins d'espaces agricoles.

Estimation des besoins terrains constructibles

Articulation avec le Scot :

La plupart des nouveaux logements seront raccordés à l'assainissement collectif. Le Scot préconise une densité moyenne de 12 logements à l'hectare pour les communes rurales. Cette densité moyenne comprend les voies et espaces publics à créer.

Nombre total de logements à créer sur 10 ans	65 log.
- dont nb de logements créés pour maintien de la population (point-mort)	20 log.
- dont nb de logements apportant une croissance démographique	45 log.

Estimation de l'évolution démographique

Nombre d'habitants en 2012	658
Nombre d'habitants moyen par logement neuf	2,5 hab/log
croissance démographique envisagée	113 habitants supplémentaires
Nombre d'habitants prévisible en 2023	771 hab
d'où croissance sur 10 ans	17 %

Estimation des besoins en superficies constructibles

Densité préconisée	12 log/ha
D'où surfaces à ouvrir à l'urbanisation	54 167 m ²
	arrondi à 5,5 ha

Pour répondre aux objectifs souhaités par la municipalité il faut pouvoir offrir environ **5,5 ha** de terrains urbanisables au cours des **10** prochaines années. Rappelons qu'il s'agit d'un calcul théorique, permettant de cerner les besoins fonciers.

Le Scot fixe des limites de **surfaces agricoles** à ouvrir à l'urbanisation. Dans notre cas, une surface de **3 ha pour 10 ans** semble être le maximum.

Pour atteindre l'objectif de croissance retenu par la municipalité, il faut donc compter sur **2,5 hectares en dents creuses** (sans compter les opérations de renouvellement urbain). Pour tenir ce scénario il est indispensable de maîtriser la densité des opérations.

Objectifs du plan local d'urbanisme

Outre l'objectif de développement de l'habitat, le projet PLU prévoit également d'autres actions détaillées dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) :

- Protéger le paysage et le milieu naturel
- Développer l'habitat et l'activité économique
- Améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain
- Préserver l'agriculture et la mise en valeur des ressources naturelles
- Limiter l'exposition aux risques et aux nuisances

Présentation des secteurs de développement

La Cavée : opération d'habitat au cœur du bourg : projet à court terme

L'essentiel du développement urbain est prévu dans le bourg, sur le secteur de la Cavée. Ce secteur est peu visible des environs, car cerné d'habitations. Il s'agit d'une zone déjà desservie, donc urbanisable immédiatement, mais l'orientation et la densité des constructions doit être maîtrisée, c'est pourquoi ce secteur sera doté d'une orientation d'aménagement et de programmation.

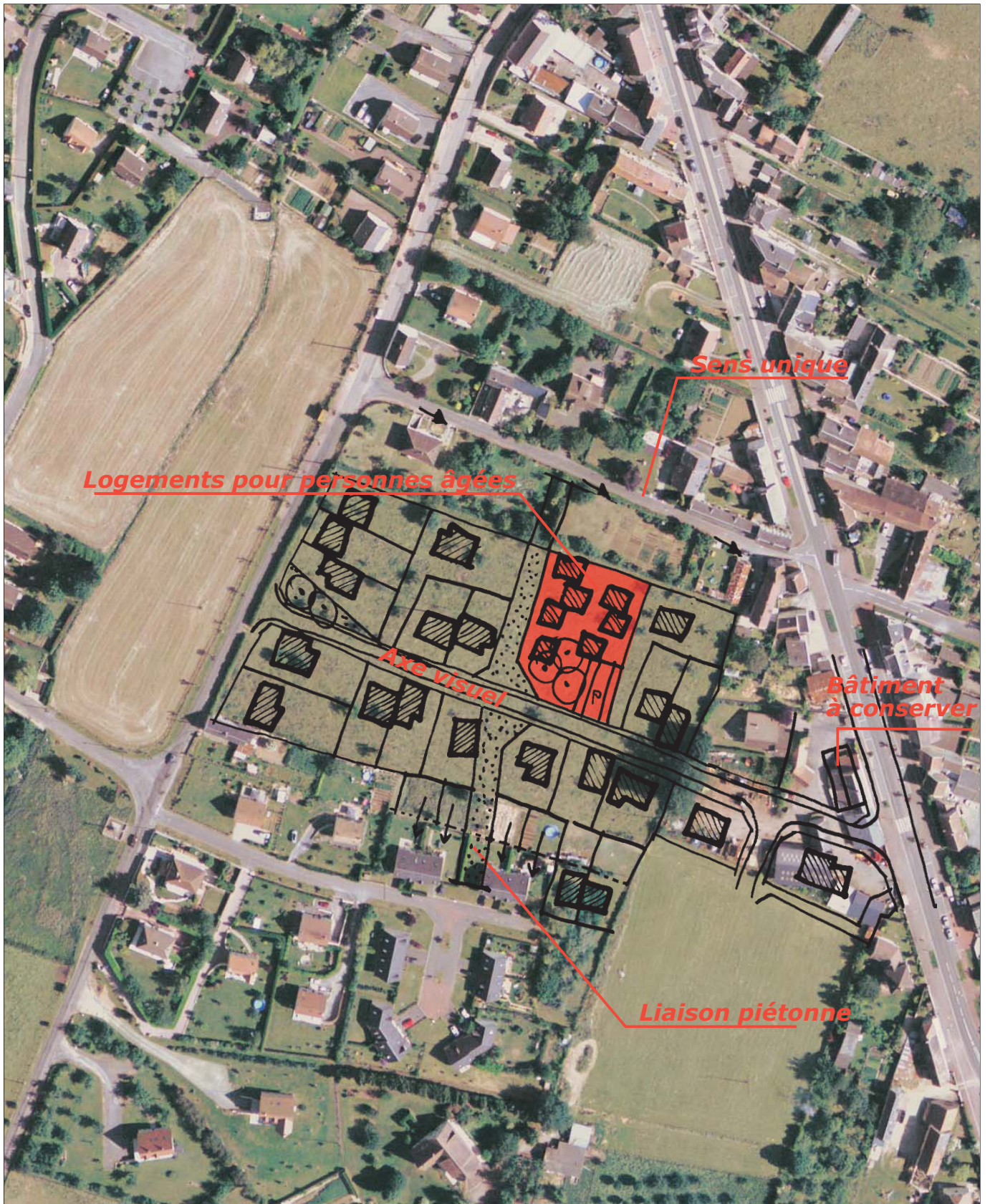
Le programme souhaité porte sur la création de logements individuels relativement denses. Il comprendra un ensemble de logements adaptés aux personnes âgées. Une part de logements locatifs pourra être exigée. Le site est relativement enclavé, aussi, le projet exploite au maximum les possibilités de liaisons avec les espaces publics périphériques. L'une des idées maîtresses est de relier directement la rue du Commerce à la zone à urbaniser de la Cavée, du moins à terme lorsque l'entreprise de machines agricoles aura libéré les lieux en centre bourg.



Entreprise de machines agricoles : état actuel



*Renouvellement urbain, ouverture de la Cavée sur la rue du Commerce : proposition
Grainville-Langannerie / plan local d'urbanisme / rapport de présentation*



**Grainville
Langannerie**

**Vue aérienne et esquisse
La Cavée**

Plan local d'urbanisme

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Mars 2012

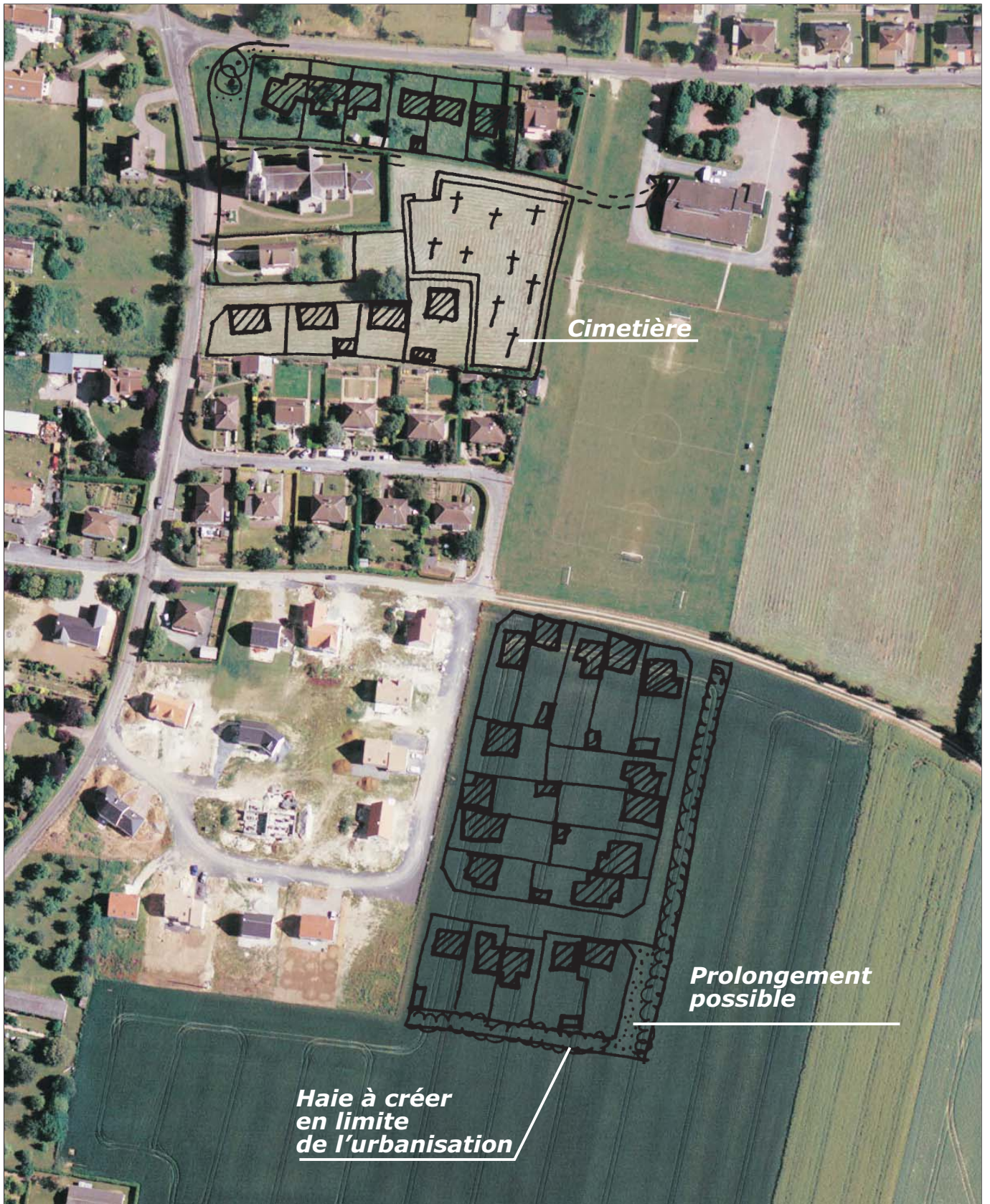
Nord



Echelle : 1/2 000

0 50 m 100 m





**Grainville
Langannerie**

**Vue aérienne et esquisse
Le Champ au Loup (habitat)**

Plan local d'urbanisme

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Mars 2012

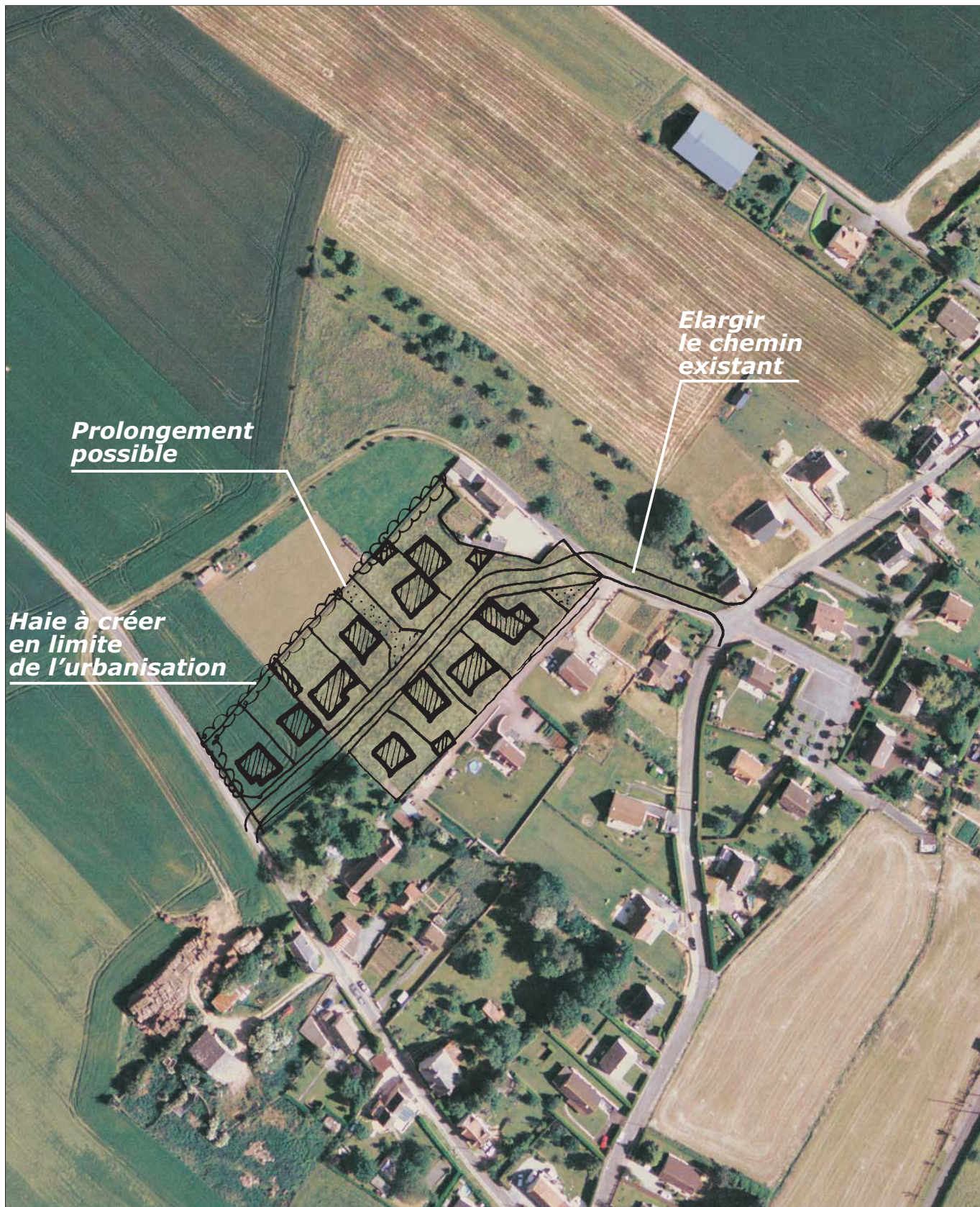
Nord



Echelle : 1/2 000

0 50 m 100 m





**Grainville
Langannerie**

**Vue aérienne et esquisse
Vieille-Langannerie**

Plan local d'urbanisme

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

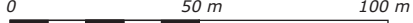
Mars 2012

Nord



Echelle : 1/2 000

0 50 m 100 m



Le Champ-au-Loup : création d'un quartier d'habitat au sud de la mairie : projet à long terme

Une zone de développement urbain à long terme est réservée au sud du village, dans le prolongement d'un lotissement récent. Le conseil municipal pourra l'ouvrir à l'urbanisation plus tard, par exemple lorsque l'offre de terrains constructibles sera épuisée dans le village. Ici aussi les enjeux paysagers sont forts, cette zone est visible depuis la RN158. Il faudra maîtriser l'aspect des franges de l'urbanisation à créer, par exemple par la plantation de haies bocagères.

Vieille-Langannerie : création d'un quartier d'habitat à l'ouest du bourg : projet à long terme

Une zone de développement urbain à long terme est réservée à l'ouest du village. L'esquisse d'aménagement propose de créer une voie (en sens unique ?) reliant les chemins existants à l'est et à l'ouest. Ici aussi les enjeux paysagers sont forts, cette zone est visible depuis la route menant à Urville. Il faudra maîtriser l'aspect des franges de l'urbanisation à créer, par exemple par la plantation de haies bocagères.

Le plan de zonage du PLU et la vocation des zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en plusieurs catégories : les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), la zone agricole (A) et les zones naturelles (N).

Les zones urbaines (U)

La zone concerne la majorité des zones bâties et desservies par les réseaux et en particulier par l'assainissement collectif. Tous les terrains situés dans la zone U sont constructibles immédiatement.

Le secteur Ua : la rue du Commerce

- La zone déjà bâtie centrale, situés de part et d'autre de l'ancienne RN 158 comprennent essentiellement du bâti ancien de qualité. Les règles de densité sont plus permissives et les règles d'aspect sont plus contraignantes que dans le reste de la zone U.

Le secteur Ur : urbanisable immédiatement en respectant des orientations d'aménagement

- L'emprise de l'activité de machines agricoles pourrait bien être libérée à court terme et donner lieu à une opération de renouvellement urbain. Dans ce cas, il est important qu'une belle construction en pierre implantée à l'alignement soit conservée, et qu'une voie soit ouverte dans le prolongement de l'infrastructures qui aura été réalisée sur la zone de la Cavée.

Les zones à urbaniser (AU)

Les zones AU concernent plusieurs secteurs décrits plus hauts :

Le secteur 1AU : la Cavée

- Ce secteur est voué à accueillir principalement des logements. Il est urbanisable immédiatement en respectant des orientations d'aménagement.

Le secteur 2AU : le Champ-au-Loup

- Ce secteur 2AU ne sera urbanisable qu'après modification du PLU : cela permettra au conseil municipal de réguler le rythme de construction.

Le secteur 2AU : Vieille-Langannerie

- Ce secteur 2AU ne sera urbanisable qu'après modification du PLU : cela permettra au conseil municipal de réguler le rythme de construction.

La zones agricole

La zone A est vouée à la protection de l'activité agricole et à l'exploitation des richesses naturelles du sol et du sous-sol. Elle comprend la totalité des bâtiments agricoles, quelques rares logements d'agriculteurs (Saint-Hilaire par exemple).

Le plan de zonage est conçu de manière à offrir autour de chaque siège d'exploitation des parcelles classées en zone A, permettant le cas échéant la construction de nouveaux bâtiments agricoles.

Le secteur Ap : abords du hameau de Saint-Hilaire

- Ce secteur agricole n'est pas approprié pour la construction de grands bâtiments agricoles ni d'élevages, c'est pourquoi dans ce secteur la volumétrie des constructions futures est moindre que dans le reste de la zone A.

Inventaire du bâti agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Dans la zone A se trouvent des bâtiments anciens, affectés à l'usage agricole, mais dont la destination pourrait éventuellement changer (par exemple transformation en gîte ou en logement).

Ces bâtiments, repérés sur le plan de zonage l'ont été en raison de leurs qualités architecturales ou patrimoniales. Les bâtiments repérés peuvent faire l'objet de changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

Plusieurs sièges d'exploitation agricole sont concernés :

- La ferme Saint-Hilaire
- Ferme de Grainville
- Manoir des Béliers



Ferme de Grainville (bâtiment dans la cour)



*Ferme Saint-Hilaire
(de part et d'autre de la grille)*



*Manoir des béliers (dépendances
côté ouest de la cour)*



(bâtiment côté rue)

Les zones naturelles

- La zone N est une zone de protection des sites et des paysages. L'activité agricole existante doit s'y poursuivre dans le respect des paysages.

Le secteur Nb : bâti isolé

- Ce secteur comprend des terrains déjà urbanisés mais peu équipés, sous forme de bâti isolé, ou de hameaux appelés à conserver un caractère rural. Les secteurs Nb ne concernent que des terrains non agricoles. Il s'agit des maisons isolées et de leurs jardins. L'emprise correspond à une réalité physique sur le site. Le secteur Nb permet de distinguer sur le plan de zonage les parcelles effectivement utilisées comme jardin (où peuvent être admis par exemple la création d'assainissements) des zones naturelles (protégées très strictement). Le règlement ne permet pas de nouvelles constructions sur ces emprises. Seules les annexes et extensions du bâti existant sont autorisées, mais à une distance réduite des constructions principales pour éviter le mitage.

Le secteur Ne : équipements isolés

- Ce secteur comprend des parcelles où se trouvent des équipements publics isolés en campagne :
 - o le dépôt de matériaux de l'agence routière départementale DDTM,
 - o la station d'épuration et son extension prévue.



Les emplacements réservés

Sur le plan de zonage figurent également des emplacements réservés au bénéfice de la commune, en vue de créer des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts... Il est interdit de construire sur ces emprises et la collectivité est prioritaire pour acquérir les terrains repérés sur le plan de zonage.

Risques

Risque d'inondation

- Certaines parties des zones U, A et N sont concernées par des risques d'inondation. Il s'agit des parties de terrain situées au plus près du lit de la Muance.



La Muance

Eléments de paysage à protéger

- En vertu de l'article L123-1-5, 7e du code de l'urbanisme, certains éléments du paysage méritent d'être repérés en vue de renforcer leur protection. Ces éléments doivent être conservés au titre de la protection des paysages. Tout projet de destruction, d'arasement de tout ou partie de ces éléments est soumis à autorisation préalable.

Les haies protégées

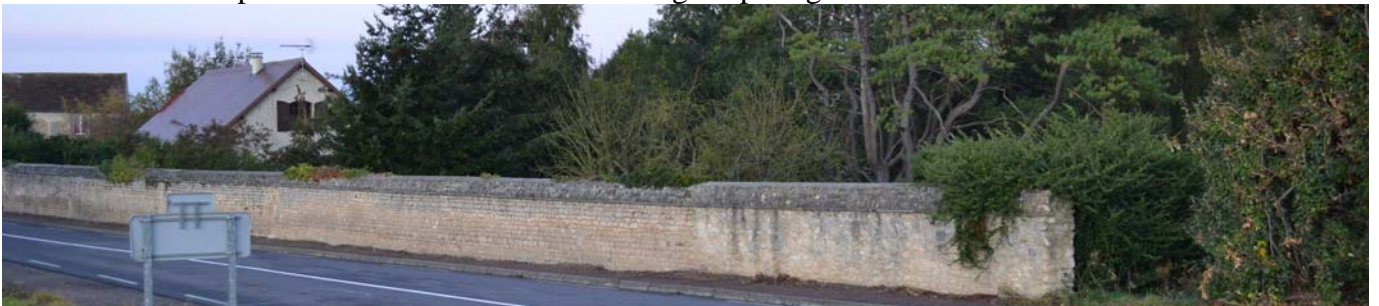
Les haies les plus remarquables, situées le long des voies ou accompagnant un réseau de fossés important sont protégées. Les haies perpendiculaires à la pente sont protégées en raison de leur rôle important pour éviter contre l'érosion. Les éléments repérés sont ceux qui pouvaient paraître menacés car situés aux cœur des zones agricoles.



Haie protégée le long du chemin du Bois.

Les murs de pierres

- Le mur de pierres situé à l'entrée est du bourg est protégé.



Arbre isolé à protéger

Le séquoia situé à proximité de l'autoroute est repéré sur le plan de zonage : il est protégé.



Les espaces boisés classés

Sur le plan de zonage figurent quelques espaces boisés classés à conserver. Il s'agit de parcelles boisées parfois déjà classées dans le POS précédent.

Autres indications portées sur le plan de zonage

Pour mémoire :

- les zones potentiellement inondables ;
- les bâtiments agricoles générant une interdiction de construire à proximité ; ce tracé est donné pour mémoire, mais peut évoluer en fonction des activités agricoles (extension, cessation...) ;
- les cavités souterraines supposées ;
- la zone de nuisance sonore définie par un arrêté préfectoral ;
- la position de l'ancienne décharge, etc.

Le règlement

Le règlement du PLU sera un document très simple à utiliser et à interpréter, comparé au règlement du POS précédent. Toutefois quelques règles méritent d'être justifiées ou éclaircies afin de lever toute ambiguïté :

Articles 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans cet article ne sont mentionnés que les occupations interdites par le PLU. Certaines occupations peuvent également être interdites par d'autres réglementations. Par défaut, ce qui n'est pas interdit est autorisé.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Dans cet article ne sont mentionnés que les occupations qui ne peuvent être autorisées que sous certaines conditions. Par exemple, dans la zone Ur toutes les constructions doivent également respecter les dispositions prévues par les orientations d'aménagement.

Article 3 : Accès et voirie

Dans cet article, des généralités concernant la bonne desserte des terrains situés en zone AU sont rappelés. Pour les autres zones, il n'est pas nécessaire d'imposer de telles restrictions : la zone U est bien desservie, et comprend parfois des terrains bâtis inaccessibles avec un véhicule.

Dans les zones A et N, les bâtiments qui peuvent y être autorisés doivent répondre à un grand nombre de caractéristiques techniques ou fonctionnelles qui limiteront forcément leur nombre et leur impact sur la trame des voiries.

Article 4 : Desserte par les réseaux

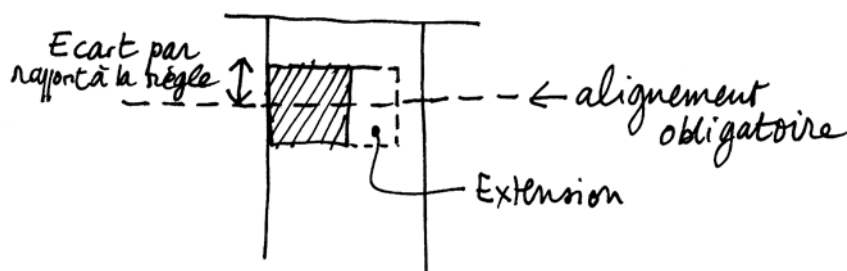
Dans cet article, il est rappelé que les constructions nouvelles doivent être raccordées aux réseaux publics d'alimentation en eau potable, et fixe les conditions dans lesquelles doivent être prévue la gestion des eaux usées.

Article 5 : Superficie minimale des terrains

Cet article n'a pas de raison valable d'être réglementé.

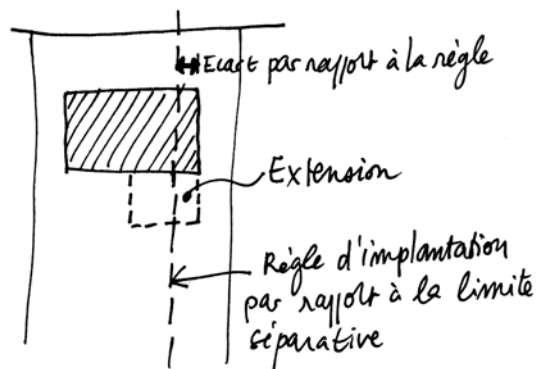
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cet article doit obligatoirement être renseigné. La règle choisie est volontairement très souple. Dans tous les cas on pourra faire des extensions alignées avec le bâti existant, même si le PLU prévoit une autre implantation.



Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Cet article doit obligatoirement être renseigné. Là aussi les règles ont été simplifiées, il n'y a plus de référence à la hauteur du bâti, qui était source de nombreux malentendus. Là encore, on pourra faire des extensions alignées avec le bâti existant, même si le PLU prévoit une autre implantation.



Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les dispositions de cet article ont été supprimées sauf pour la zone N.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Des limites à l'emprise au sol des constructions sont données pour les zones U, AU et N.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Dans les zones d'habitat, la hauteur maximale est fixée en évoquant le nombre de niveaux.

Article 11 : Aspect extérieur

Cet article a été profondément remanié et simplifié. Dans le secteur Ua, le but est d'insister sur l'aspect des toitures, et les coloris des façades, qui devront être cohérents avec le bâti environnant. Pour le reste une grande liberté d'expression sera donnée aux constructeurs.

Article 12 : Stationnement

Les dispositions de cet article ont été simplifiées. Le secteur Ua n'impose pas de règle de stationnement car la rue du Commerce offre suffisamment de stationnement public.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Cet article décrit les essences à utiliser pour les haies à créer.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

La notion coefficient d'occupation du sol (COS) n'est pas utilisée dans le PLU.

Les orientations d'aménagement

Les principales zones urbanisables font l'objet d'une orientation d'aménagement qui comporte des indications schématiques. Les secteurs concernés sont les suivants :

- La Cavée et la zone Ur (renouvellement urbain)

Les orientations d'aménagement sont opposables, c'est-à-dire que tout aménagement ou construction qui sera fait dans les zones concernées devra respecter les indications, et ne jamais compromettre la réalisation de ce projet à long terme.

Les orientations d'aménagement concernant les zones à urbaniser à court terme insistent sur les points suivants :

Programmes

- La maîtrise de la densité des opérations de logement.
- Définition d'un programme de logements pour personnes âgées, pour répondre aux objectifs du PADD.

Espaces publics

- L'implantation schématique des voies à créer, en précisant s'il s'agit de voies piétonnes ou automobiles, et si les tracés représentés sur le schéma sont fixes ou de principe.
- Les possibilités d'extension à très long terme qu'il faut préserver dès maintenant, en préservant des emprise permettant la création des voies à long terme.

Architecture

- Préservation d'un bâtiment ancien au cœur d'une zone de renouvellement urbain.

Aménagements paysagers

- Repérage des haies à protéger.

Les documents annexes

Certains renseignements importants pour l'instruction du droit des sols sont rappelés sur un document annexe :

- les servitudes d'utilité publique
- le plan d'alignement édité par le conseil général
- le plan de protection des risques miniers
- le plan des réseaux

5. Justifications du PLU et évaluation des incidences sur l'environnement

Il s'agit ici d'évaluer les incidences que pourraient avoir les orientations du PLU sur l'environnement et d'identifier la manière dont ce plan prend en compte le souci de préservation de l'environnement et de sa mise en valeur.

Grands principes à respecter

Cohérence avec la loi ENE

La commune a choisi d'élaborer un projet de PLU en application des dispositions antérieures à la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite loi ENE ou Grenelle 2).

Principe d'équilibre

Pour éviter l'étalement urbain, une urbanisation groupée autour du village est proposée.

Récapitulation des surfaces constructibles

Le projet permet la réalisation de **65** logements. Un maximum de terrains déjà desservis sont rendus constructibles.

HABITAT (m ²)	U	1AU	2AU	totaux
Vieille Langannerie	3 900		8 000	11 900
Langannerie	600			600
La Cavée	1 800	17 500		19 300
Mairie et église	10 600			10 600
Grainville - Champ au Loup	2 600		13 500	16 100
Chemin de la Delle	4 100			4 100
Saint-Hilaire	3 800			3 800
Totaux	27 400	17 500	21 500	66 400

Court terme (U+1AU)	44900
Long terme	21500

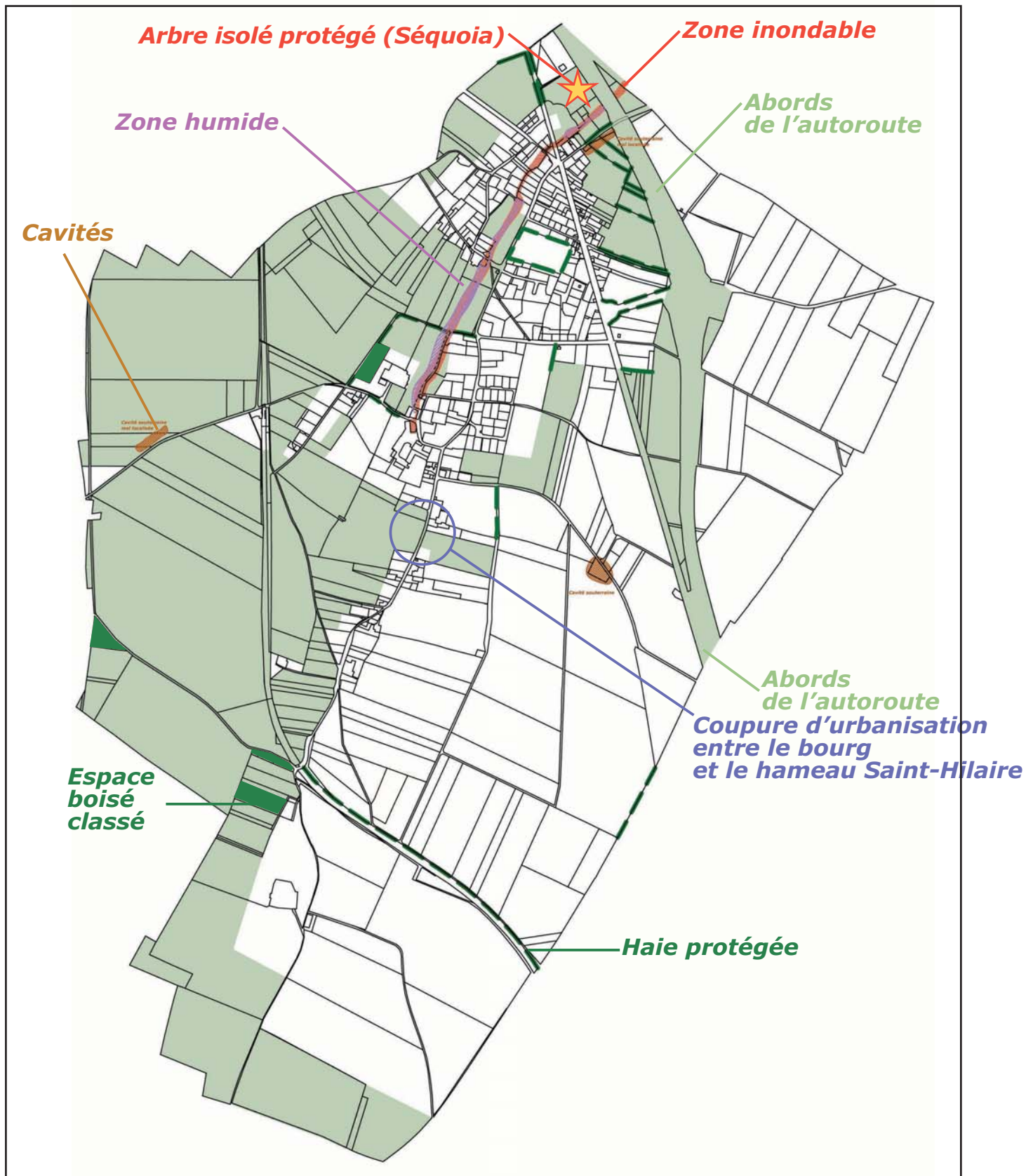
On constate une adéquation entre l'objectif (5,5 ha) et le projet (6,6 ha).

Principe de mixité

- La mixité sociale est souhaitée, principalement dans le secteur de la Cavée où un programme de logements pour les personnes âgées est prévu.

Principe de respect de l'environnement

- Le plan de zonage préserve les zones naturelles, les zones boisées, les zones humides
- Il identifie les risques connus
- Il préserve des zones agricoles aux abords de chaque siège d'exploitation.
- La qualité de l'air ne sera pas compromise par le développement modéré de l'urbanisation.
- Le patrimoine urbain, paysager, naturel et archéologique sera préservé.



**Grainville
Langannerie**

Plan local d'urbanisme

Impact du projet sur l'environnement naturel
Prise en compte des trames vertes et bleues

Cabinet Avice,
architecte-urbaniste

Juin 2013

Nord



Mise en œuvre de trame verte et bleue

- Au travers de la zone N, le plan de zonage préserve les zones naturelles, les zones boisées, les zones humides.
- Les haies importantes sont protégées.
- Les contours de la zone N favorisent la préservation de continuités écologiques entre tous ces éléments à protéger.

Choix retenus pour établir le projet

Le projet d'aménagement et de développement durable

Les principaux objectifs retenus dans le cadre du PADD sont les suivants :

- Mieux contrôler l'équilibre démographique
- Favoriser le développement de l'habitat.
- Accompagner le projet de délocalisation d'une entreprise de machines agricoles
- Favoriser l'activité agricole
- Protéger le paysage
- Améliorer la place du piéton dans le village

La délimitation des zones

Les motifs de la délimitation des zones du plan de zonage sont les suivants :

- Ne définir des zones urbanisables qu'autour du village et à l'intérieur des hameaux sans extension de ces derniers.
- Protéger strictement les zones naturelles remarquables et les zones à risques.
- Autant que faire se peut, appuyer les limites des zones sur des limites cadastrales ou des limites physiques faciles à identifier sur le terrain.
- Définir un nombre de zones le plus restreint possible de manière à disposer d'un document simple et facile à interpréter.
- Pour empêcher le mitage des zones rurales, le règlement des zones Nb oblige à créer les éventuelles annexes à proximité des bâtiments existants.

La rédaction des règles d'urbanisme

La démarche suivie pour la rédaction des règles de chacune des zones est la suivante :

- S'inspirer de la rédaction des règles du POS antérieur, de manière à ne pas bouleverser complètement les habitudes et les repères des usagers du document d'urbanisme.
- Simplifier au maximum le règlement,
- Eliminer les articles ne présentant pas d'enjeu identifié sur le territoire de la commune (articles 3 : accès et voirie ; articles 8 : implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ; articles 12 : stationnement ; articles 14 : coefficient d'occupation des sols)
- Adopter une formulation et une rédaction accessibles à tous.

Les orientations d'aménagement

La démarche suivie pour l'élaboration des orientations d'aménagement est la suivante :

- Indiquer pour chaque zone de développement un schéma de principe des voies à créer. L'enjeu est d'éviter de voir apparaître des opérations d'aménagement fonctionnant définitivement en impasse.
- Indiquer pour les principales parcelles constructibles la nature du traitement de la limite entre l'urbanisation nouvelle et les autres secteurs restant agricoles. Il s'agit soit d'une haie bocagère à préserver soit d'une haie bocagère à créer, afin d'intégrer au mieux les projets dans le paysage environnant.

Impact du projet sur l'environnement

Dans l'ensemble, le projet de PLU est très attentif à la protection de l'environnement, les zones d'enjeux sont fortement protégées.

Evaluation de l'impact des zones à urbaniser sur l'activité agricole

Un inventaire des exploitations concernées par le projet d'urbanisation a été dressé par la municipalité. Cet inventaire identifie les terrains constructibles actuellement exploités par des agriculteurs. En campagne, sur un territoire vaste, la priorité sera donnée à l'activité agricole et à la préservation du cadre de vie.

Le projet de développement respecte le principe de gestion économe des sols. Les superficies urbanisables correspondent aux objectifs de développement fixés par la municipalité. Les terrains identifiés comme constructibles permettent d'envisager un urbanisme plus rationnel avec le renforcement du village, tout en ayant l'impact le moins fort possible sur l'agriculture.

- les terrains disponibles à court terme sont pris en majorité sur des jardins
- les terrains disponibles à moyen terme (secteur de la Cavée) sont pris en majorité sur des prairies déjà classées en zone NA dans le POS, et où l'exploitant actuel n'a pas de bail, compte tenu de la situation de ce terrain déjà précaire de puis de longues années. Ce secteur, est promis à une urbanisation depuis longtemps. Un compromis de vente est signé et ce terrain n'est plus exploité. Ce projet n'aura pas d'effet sur la pérennité d'une exploitation.
- les terrains disponibles à long terme (zones 2AU) ne seront ouverts que si cela est nécessaire, notamment si l'urbanisation de la Cavée ne pouvait finalement pas être mise en œuvre.

Une réunion s'est tenue avec les agriculteurs pour appréhender au mieux leurs contraintes d'exploitation et leurs projets, et le PLU tient compte et rend possible tous les projets annoncés.

Compte tenu des contraintes environnementales et de la configuration de la commune, le choix des terrains constructibles concerne des parcelles agricoles dans la plupart des cas mais dans la majorité des cas, ces parcelles sont en situation de « dent creuse ».

Le diagnostic agricole a été établi avec les informations recueillies auprès des exploitants au cours d'une réunion spécifique ayant eu lieu en janvier 2011, puis actualisé en juin 2012. Les conséquences du projet sur l'activité agricole sont les suivantes :

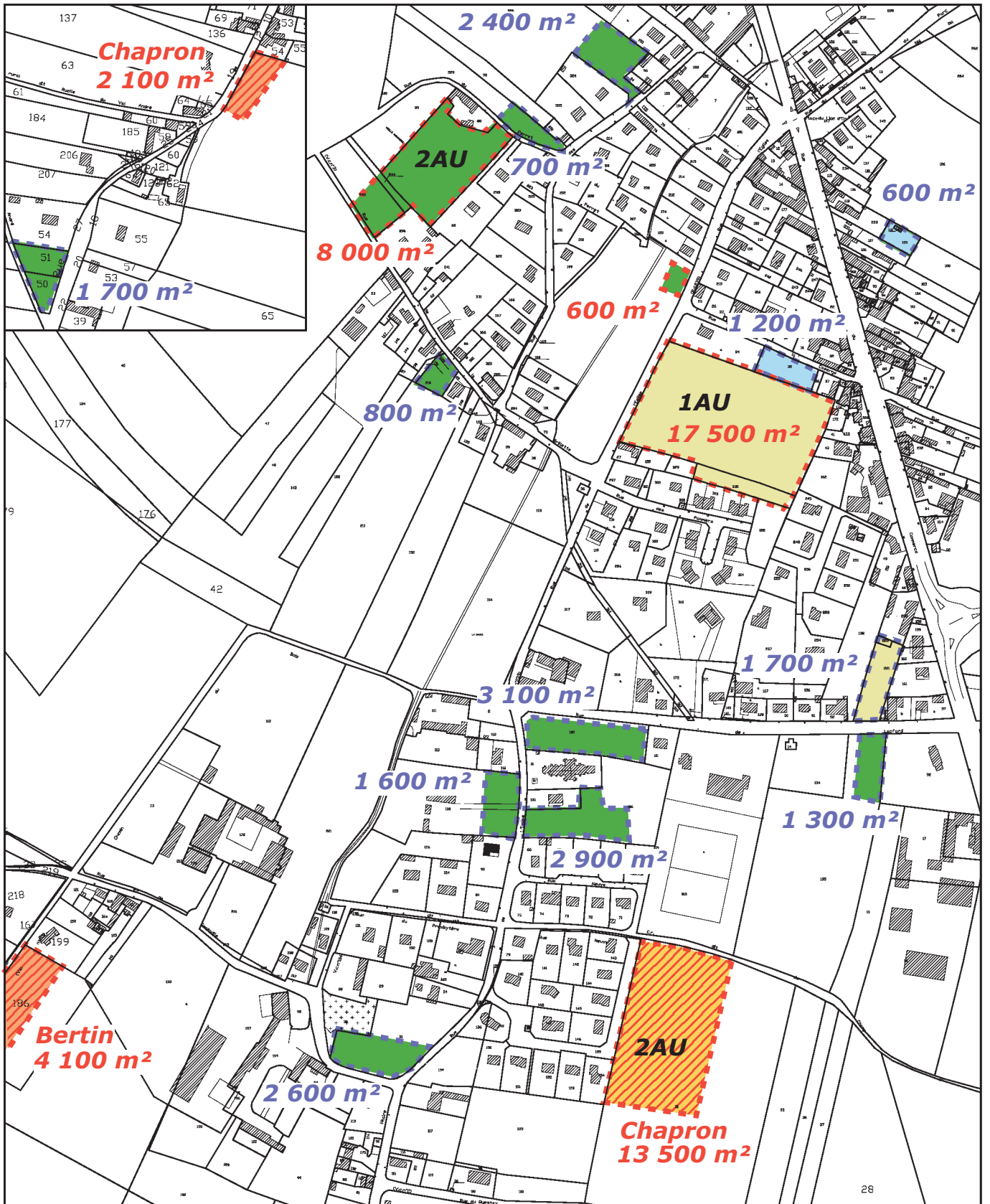
Zones U et 1AU : à court terme

- l'exploitation de M. Bertin perdra 2 100 m² soit 0,13 % de sa surface agricole utile.
- l'exploitation de M. Chapron perdra 4 100 m² soit 0,43 % de sa surface agricole utile.

Zones 2AU : à long terme

- l'exploitation de M. Chapron perdra 13 500 m² soit 1,03 % de sa surface agricole utile. Cette parcelle était déjà classée en zone d'urbanisation future dans le POS, et constitue l'emprise pour réaliser une deuxième tranche d'un lotissement récent. Maintenir cette zone constructible traduit la cohérence des projets à long terme.
- 2,7 hectares pris sur les terres agricoles. Ces surfaces sont réparties sur sept exploitations.

Les autres parcelles constructibles représentent des surfaces inférieures à 3000 m² ou ne sont pas exploitées par des agriculteurs. Leur urbanisation ne remet en cause aucune exploitation pérenne.



**Grainville
Langannerie**

Plan local d'urbanisme

Cabinet Avice,
architecte-urbaniste

Juin 2013

Nord

0 Echelle : 1/5 000 200 m

Impact du projet sur l'activité agricole

Utilisation actuelle

- Labour : sols de bonne qualité
- Labour : sols de qualité moyenne
- Verger
- Prairie
- Jardin (pas d'impact sur l'activité agricole)

Parcelle constructible en situation de "dent creuse" (l'impact sur l'activité agricole est faible)

Parcelle constructible venant réduire les espaces agricoles de manière significative (>3000 m²)

Parcelle exploitée par un agriculteur professionnel

Evaluation des incidences du projet sur le site Natura 2000

La commune se trouve environnée de quelques sites Natura 2000 :

- au nord et sud-ouest : vallée de l'Orne et ses affluents (ZSC, n°FR25000091) le site le plus proche, se trouve à 3 km.

Mais ces sites ne sont pas situés dans le même bassin versant que la commune, qui est reliée au bassin versant de la Dives.

Le cours d'eau présent dans la commune alimente la Dives, il y a donc un lien possible entre les projets pouvant être réalisés sur la commune et les sites protégés en aval :

- au sud-est : Monts d'Eraine (SIC, n°FR25000096), situés à un dizaine de kilomètres à vol d'oiseau
- Baie de Seine Orientale (SIC, RF2502021)
- Littoral Augeron (ZPS, FR2512001)

Les zones constructibles du PLU font partie du bassin versant relié à un site Natura 2000. Les parcelles constructibles retenues peuvent toutes être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Effets notables du PLU :

Il prévoit l'ouverture à l'urbanisation d'une surface limitée de terrains, correspondant aux besoins identifiés de la commune.

- Pendant les travaux de construction, les effets sur la faune et la flore seront minimes, se limitant à une fréquentation un peu plus importante par des camions sur les routes sans impacter les sites Natura 2000.
- Une fois les habitations réalisées, les effets de l'urbanisation seront permanents, puisque les habitations ont une durée de vie en principe nettement supérieure à celle de leurs occupants.
- L'intérêt des sites Natura 2000 porte sur les espaces de maritimes et de milieux humides, qui abritent une faune et une flore très particulière. L'urbanisation et l'artificialisation des terrains constructibles ne sont pas de nature à porter atteinte à la faune et à la flore des marais ou du rivage.

Effets que les aménagements peuvent avoir sur l'état de conservation des habitats naturels ou des espèces

- sans objet.

Mesures de nature à supprimer ou réduire ces effets dommageables, ainsi que l'estimation des dépenses correspondantes

- sans objet.

Raisons pour lesquelles il n'existe pas d'autre solution satisfaisante :

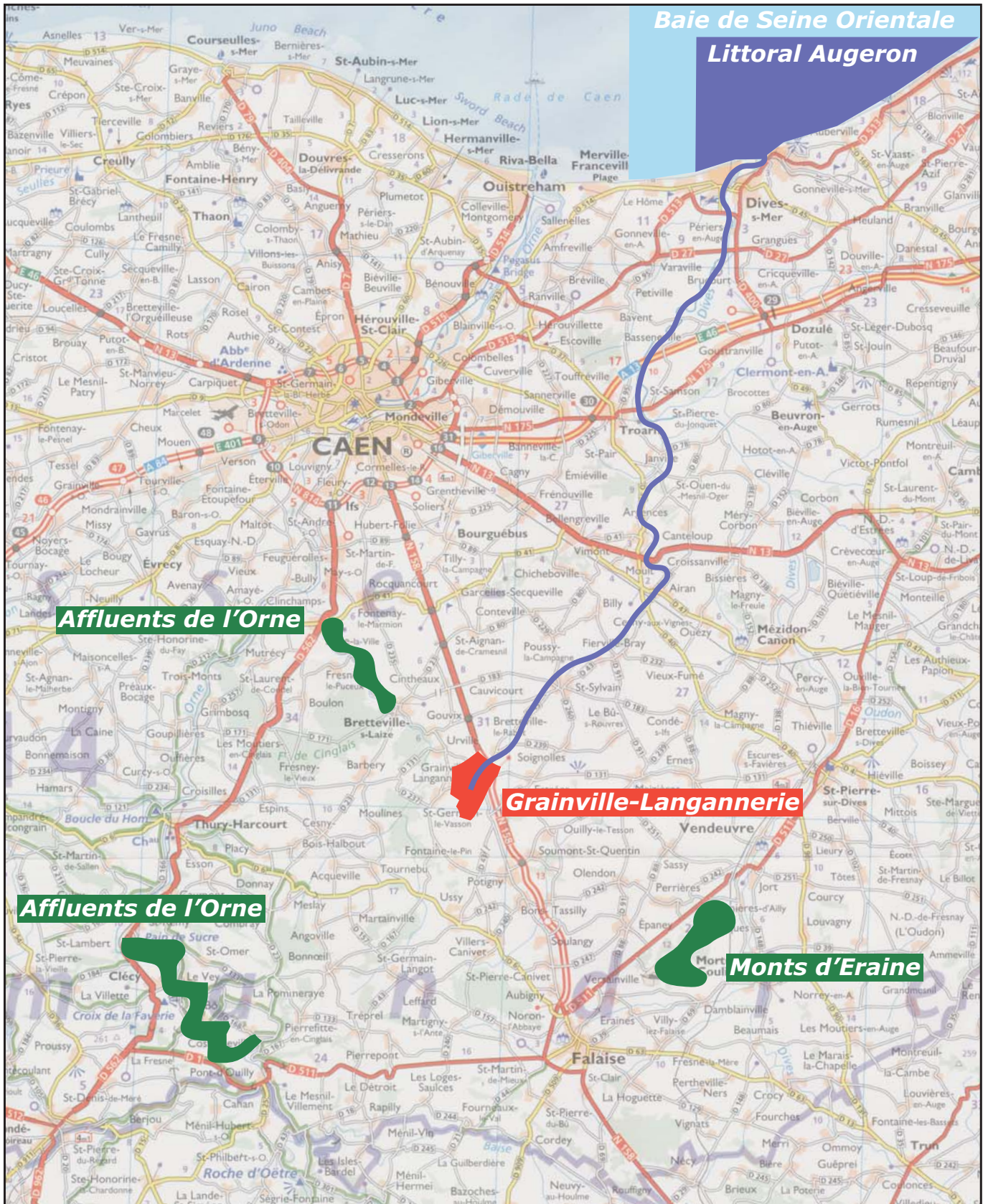
- sans objet.

Mesures que le maître d'ouvrage envisage pour compenser les effets dommageables que les mesures prévues ne peuvent supprimer.

- sans objet.

Ces éléments sont de nature à exempter le PLU d'une étude d'évaluation environnementale

**Baie de Seine Orientale
Littoral Augeron**



Plan local d'urbanisme

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Juin 2012

Nord 

0 Echelle : 1/275 000 10 km

Localisation des sites Natura 2000 voisins

Loi Barnier / risques naturels

- Les zones potentiellement inondables sont classées en zone N.
- Aucune zone constructible AU ne se trouve dans une zone soumise à risque naturel.
- Compte-tenu du risque important de remontées de nappes, la création de sous-sols est interdite.

Loi sur l'eau

- Le développement de l'urbanisation ne demande aucun renforcement du réseau d'eau potable. Voir en annexe le courrier du SPEP Sud Calvados (syndicat de production d'eau potable du Sud-Calvados) du 29 mai 2012 attestant que ce syndicat est en mesure d'alimenter 125 habitants supplémentaires à Grainville-Langannerie.
- Les secteurs de développement seront desservis par un réseau d'assainissement collectif. En 2012 du Conseil Général estime à 110 EH la capacité résiduelle de la station, pour un total de 50 logements supplémentaires, ce qui est amplement suffisant pour répondre à l'accroissement envisagée au travers des terrains immédiatement constructibles et la zone de la Cavée.
- La commune envisage des travaux permettant d'accroître la capacité de la station d'épuration. Les zones 2AU ne pourront pas être ouvertes à l'urbanisation tant que ceux-ci ne seront pas programmés.

Prise en compte du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)

Le PLU prend en compte les objectifs du SDAGE, notamment en protégeant par la zone N les zones de humides connues. Elles sont d'ailleurs repérées sur le plan de zonage. La préservation de ces secteurs sensibles permet une meilleure gestion des eaux. Il convient de freiner le ruissellement des eaux de pluie et de permettre leur infiltration.

Loi relative à l'élimination des déchets et aux installations classées pour la protection de l'environnement

- Aucune zone constructible n'est prévue à proximité d'un site d'élevage ou d'une ICPE.

Loi d'orientation agricole

- La création de zones à urbaniser entraîne la réduction des espaces agricoles : la chambre d'agriculture sera consultée à ce sujet.

Loi sur l'archéologie

- Aucune zone constructible n'est prévue sur un site archéologique connu.

Cohérence avec d'autres réglementations

Prise en compte des servitudes d'utilité publique

- Voir plan des servitudes d'utilité publique.
- Voir plan d'alignement
- Voir extraits du plan de prévention des risques miniers

Desserte numérique

- Selon le schéma directeur territorial d'aménagement numérique du Calvados, la commune sera desservie par la fibre optique en 2014.

Cohérence avec le schéma directeur Caen-Métropole

- Le Scot limite les surfaces agricoles pouvant être urbanisées pour le développement de l'habitat à 60 250 m² au cours des 20 prochaines années. Le PLU prévoit ainsi à court terme l'urbanisation de 28 000 m² pris sur des parcelles agricoles. A plus long terme ce sont 21 500 m² qui pourraient être urbanisés (zones 2AU).

Objectifs	Scot	PLU	PLU
Echéance de la prospective	20 ans	Court terme	Long terme
Consommation dents creuses	libre	16 900	
Consommation espaces agricoles	60 250	28 000	21 500
		44 900	21 500
		66 400	

- Les parcelles constructibles en situation de « dent creuse » totalisent 16 900 m². Notons qu'au terme d'un long débat, la zone 1AU est considérée comme une parcelle agricole, bien qu'elle ne soit plus exploitée. Sa situation au cœur des zones bâties rend son urbanisation prioritaire sur toute autre parcelle agricole, et vient donc gonfler la part des « espaces agricoles consommés par le PLU ».
- La commune n'est pas concernée par l'orientation du Scot concernant le maintien des coupures d'urbanisation puisque son projet ne la rapproche pas de moins de 200 mètres de l'espace urbanisé d'une commune voisine.

Cohérence avec les documents d'urbanisme des communes limitrophes

- Tous les terrains situés en limite de commune sont classés en zone A, N ou Ne, il n'y a donc pas de risque de zonage incohérent d'une commune à l'autre.
- Aucune construction ne se trouve à cheval sur deux communes.

Cohérence avec le schéma directeur d'assainissement

- Les zones constructibles définies dans le PLU et la zone d'assainissement collectif en vigueur sont incohérents, la commune a prévu de réviser le schéma directeur pour le rendre compatible avec son projet d'urbanisme.

Capacité d'accueil des équipements

Scolarité

- L'école du regroupement pédagogique intercommunal (RPI) est en mesure d'accueillir les élèves supplémentaires venant de Grainville-Langannerie.

Equipements sportifs

- L'aire de jeux, située à proximité de l'école semble suffisante pour occuper les jeunes habitants.

Cimetière

- Le projet de PLU prévoit la création d'un nouveau cimetière offrant un nombre de concession suffisant pour au moins un siècle.

Incidences du projet de PLU sur la protection de la ressource en eau

- La commune est fort éloignée des points de captage et dans un bassin versant différent, le projet d'urbanisme n'aura donc aucun impact sur la protection de la ressource en eau.

Incidences du projet d'urbanisme sur la distribution d'eau potable :

- Le syndicat d'eau est en mesure de desservir les constructions prévues par le projet de PLU.

Station d'épuration :

- des travaux d'extension de la station d'épuration sont prévus à partir de 2017, portant la capacité de celle-ci à 1050 EH, soit une capacité suffisante pour traiter les eaux usées des constructions prévues dans le PLU.

Annexes : données rappelées à titre d'information

Lotissements en vigueur

Liste des lotissements dont les règles ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L.315-2-1

- LT 014310040001 - rue Léopold Granger
- LT 014310060001 – impasse du Clos du Tilleul

Renseignements divers

Actes instituant une zone de publicité restreinte et des zones de publicité élargie.

Néant.

Projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles, plan de prévention des risques miniers

Néant.

Zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L.112.2 du code rural.

Néant.

Secteur sauvegardés

Néant

Zones de préemption concernant les espaces naturels sensibles.

Néant

Périmètres à l'intérieurs desquels s'applique le droit de préemption urbain

Il s'agit des zones U et AU

Zones délimitées en application du e de l'article L.430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L.430-2 et suivants

Néant

Périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n°80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur

Néant

Périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, périmètres d'actions forestières et périmètres des zones dégradées à faible taux de boisement

Néant

Périmètres miniers.

Néant

Périmètres des zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières.

Néant

Périmètres des zones délimitées en application de l'article L.111.5.2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable.

Néant

Périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10.

Néant

Périmètres des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé.

Néant.

Périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées.

Abords de l'A88.

Plan d'exposition au bruit des aérodromes.

Néant.

Périmètres des secteurs concernés par le classement à grande circulation

Abords de l'A88.

Plan des zones à risque d'exposition au plomb.

Néant

Chemins de randonnées

Néant.

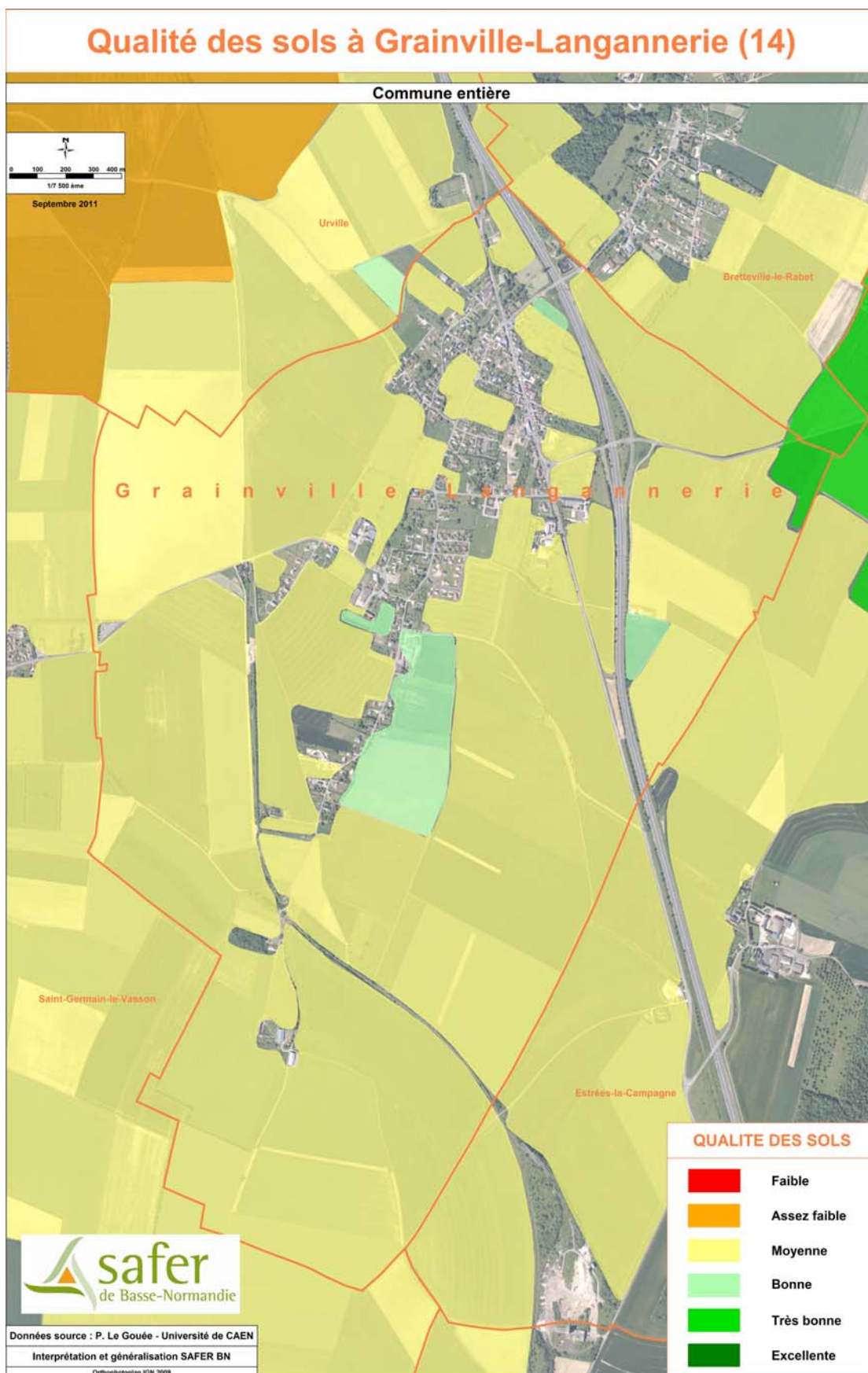
Natura 2000

Néant.

Zone d'aménagement concertée

Néant.

Carte de la valeur agronomique des sols (SAFER)



Territoires humides de Basse-Normandie

Etat des connaissances : décembre 2010

Grainville-Langannerie

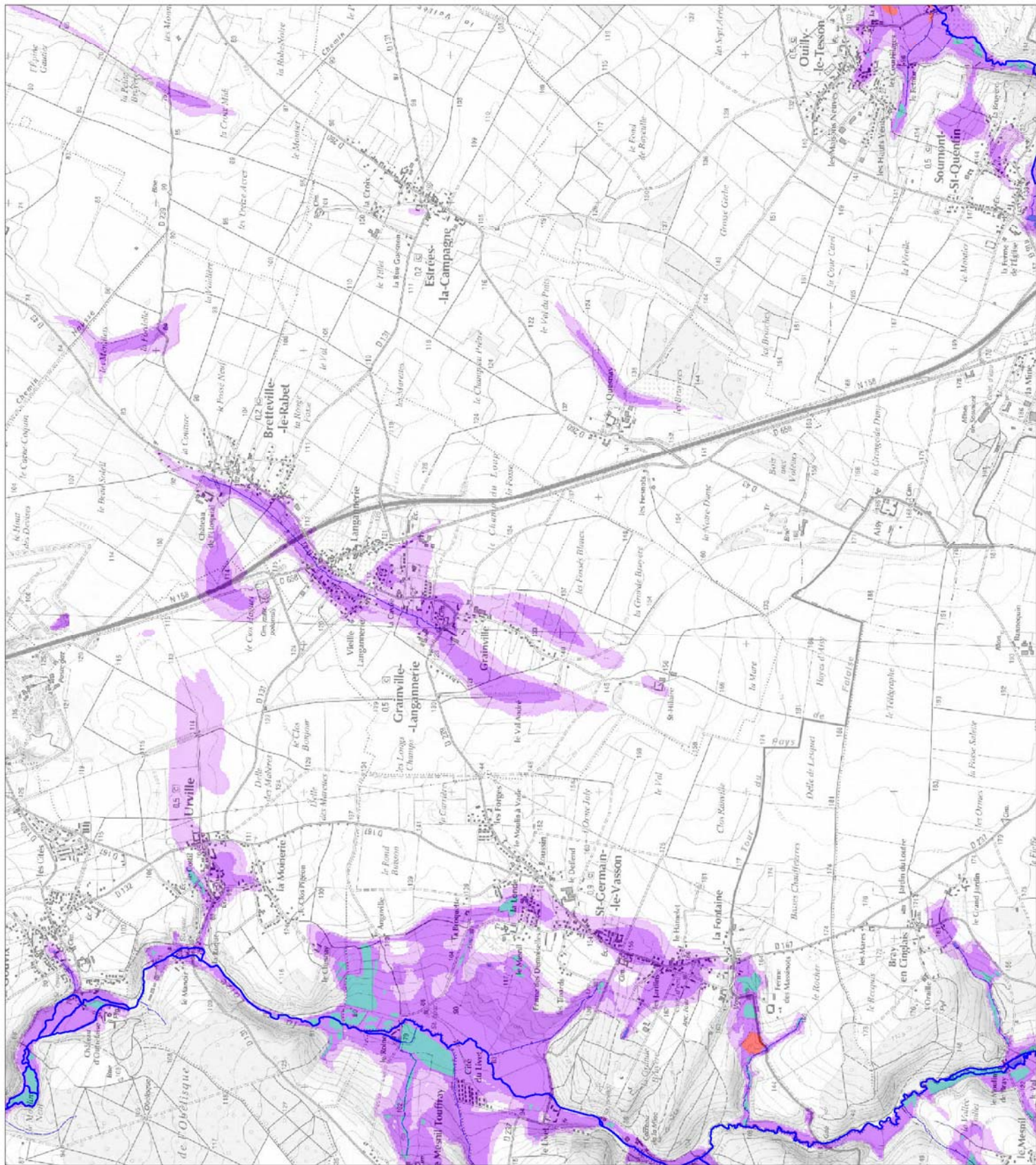
14310

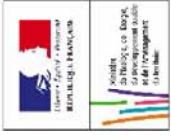
TERRITOIRES HUMIDES DIAGNOSTIQUES (PHOTO-INTERPRETATION OU TERRAIN)

- espaces humides détruits ou très dégradés
- zones humides
- plans d'eau
- non défini

ESPACES PREDISPOSES A LA PRESENCE DE ZONES HUMIDES

- territoires fortement prédisposés
- territoires faiblement prédisposés
- territoires très faiblement prédisposés





Direction Régionale de l'Environnement
BASSE-NORMANDIE

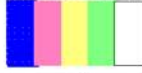
Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux

Etat des connaissances : mai 2008

Profondeur de l'eau et nature du risque

Déboitements de nappe observés

- 0 à 1 m : risque d'inondation des réseaux et sous-sols
- de 1 m à 2.5 m : risque d'inondation des sous-sols
- 2.5 m à 5 m : risque pour les infrastructures profondes
- 5 m : pas de risque a priori

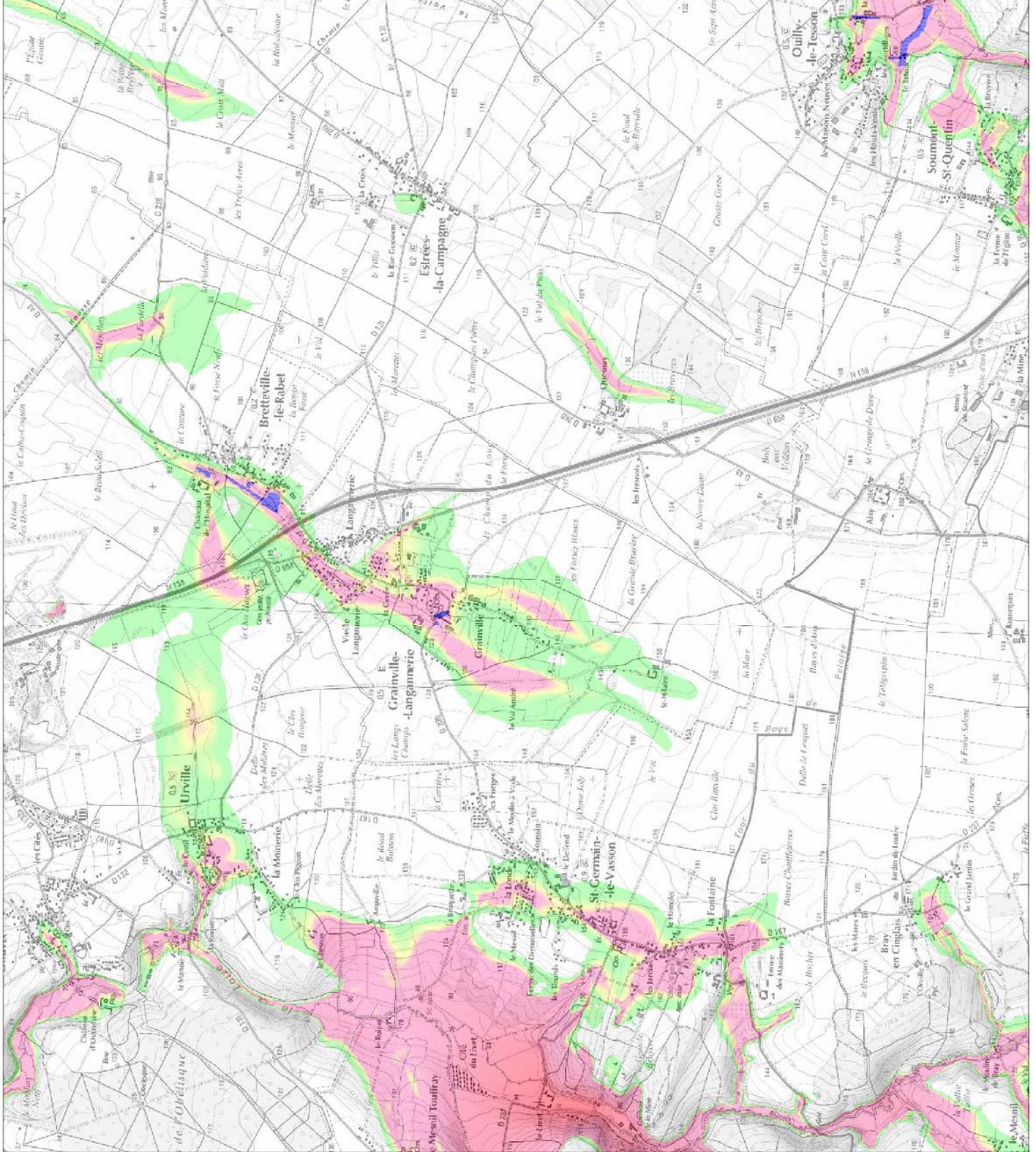


GRAINVILLE-LANGANNERIE

14310



© DIREN Basse-Normandie 2008
© IGN Paris 2007



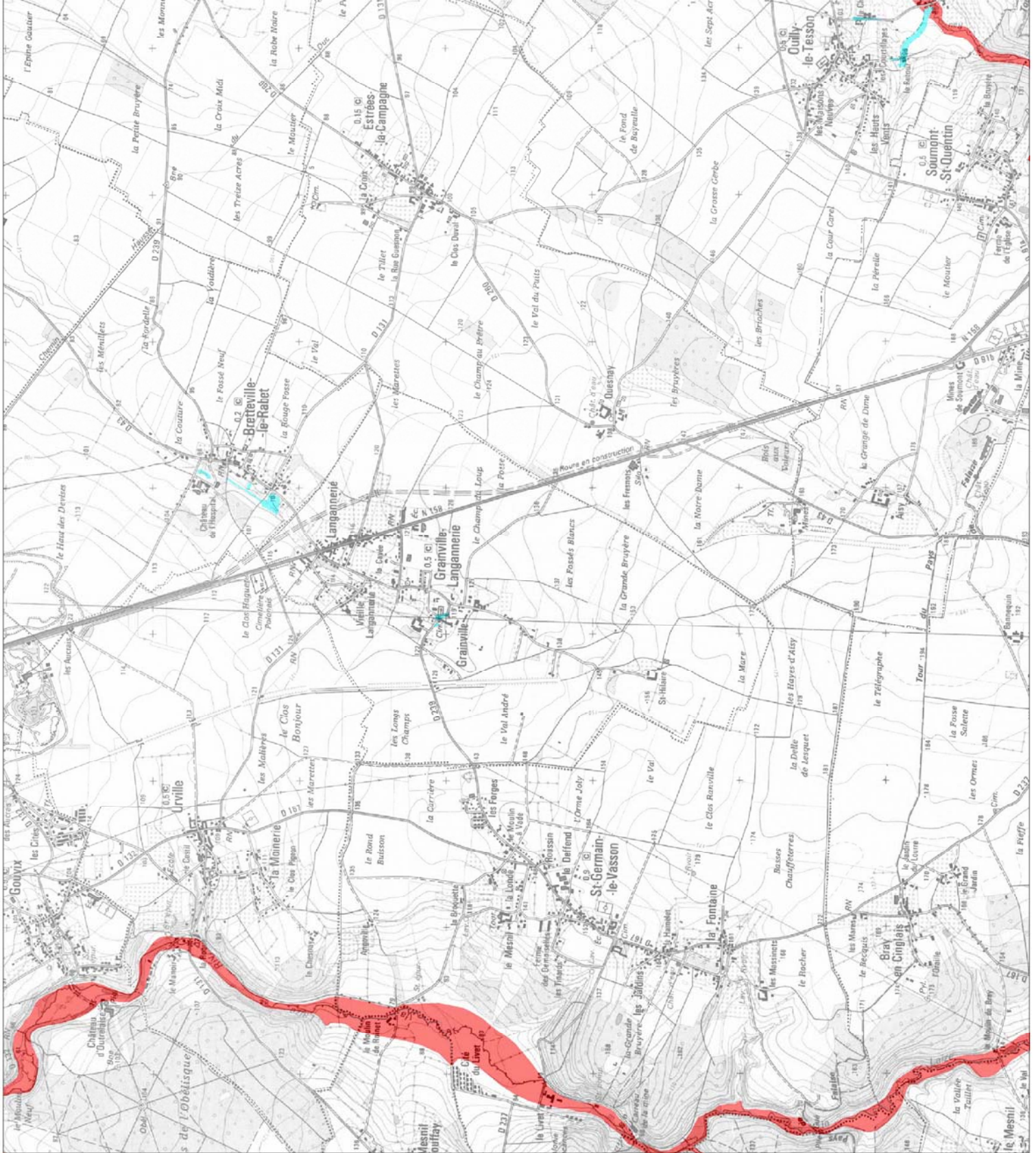
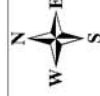
Atlas régional des zones inondables

Mise à jour juin 2004

-  Limite d'étude
-  Zone alluviale à risque mal identifié
-  Zone inondable
-  Zone à débordement constaté de nappe

GRAINVILLE-LANGANNERIE

14310



Cartographie des cavités souterraines

GRAINVILLE-LANGANNERIE

14310

Mise à jour juin 2008

terrain prédisposé à la présence de mairières
terrain non prédisposé mais présence possible
de carrières, d'ouvrages souterrains ou de cavités
naturelles karstiques



Type de cavité ou d'indice :

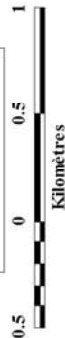
- ouvrages souterrains
- carrières - mairières
- cavités naturelles - karst
- non défini

Localisation des indices ou cavités :

- très précis
- moyennement précis
- faiblement précis
- très faiblement précis
- position erronée

Connaissance actuelle sur les mairières dans la commune : Y

source des données :
BRGM / MEEDDAT (extrait de la bcavites)
DIREN, DDE, spéléologues, collectivités...





Falaise, le 29 MAI 2012

SYNDICAT D'EAU DE LA LAIZE
Boîte Postale 23
14680 BRETTEVILLE SUR LAIZE

SYNDICAT D'EAU
de la LAIZE
Courrier reçu

LE 04 JUIN 2012

Monsieur,

Nous avons pris note de la volonté de la Commune de Bretteville le Rabet et celle de Grainville Langannerie de vouloir alimenter en eau potable de futures constructions permettant d'accueillir 40 habitants supplémentaires à Bretteville le Rabet, et 125 à Grainville Langannerie.

Nous vous confirmons que le syndicat Sud Calvados sera en mesure de fournir l'eau nécessaire à ces projets.

Vous trouverez ci-joint une note technique à l'attention des aménageurs qui fait le point sur les capacités du SPEP à court terme et moyen terme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma sincère considération.

Le Président,
Dr. Claude LESTEURTRE
SYNDICAT DE PRODUCTION
D'EAU POTABLE SUD CALVADOS
Hôtel de Ville
14700 FALAISE

**SYNDICAT DE PRODUCTION
D'EAU POTABLE SUD CALVADOS**

Hôtel de ville
Place Guillaume le Conquérant
14700 FALAISE
Tél : 02.31.41.61.61
Fax : 02.31.90.25.55

Comparaison des surfaces des zones entre le POS et le PLU

<i>POS</i> (hectares)		<i>PLU</i> (mètres carrés)	
zones constructibles			
<i>UC</i>	9,0	<i>U</i>	414 336
<i>UD</i>	27,8	<i>Ua</i>	37 838
<i>NB</i>	8,0	<i>Ur</i>	5 836
	44,8		458 010
zones à urbaniser			
<i>NA</i>	1,0	<i>1AU</i>	17 579
<i>1NA</i>	11,3	<i>2AU</i>	21 352
	12,3		38 931
zone agricole			
<i>NC</i>	443,9	<i>A</i>	2 418 223
		<i>Ap</i>	75 536
	443,9		2 493 759
zones protégées			
<i>ND</i>	31,0	<i>N "strict"</i>	2 349 192
		<i>Nb</i>	32 501
		<i>Ne</i>	22 231
	31,0		2 403 924
totaux	532,0		5 394 624

* * *