

Evolutions du dossier suite aux avis des PPA

PPA	Remarques	Proposition de réponse	RP	PADD	OAP	Zonage/ Règlement/ Annexes
Architecte des Bâtiments de France	<p><u>Périmètre délimité des abords de l'église Saint-Denis à inclure dans le dossier présenté à l'enquête publique</u> : liste et carte des SUP mises à jour</p> <p><u>Pas d'observation sur l'OAP de la Grande Ferme</u></p> <p><u>Au sein de la liste des SUP, l'intitulé et l'adresse mail de l'UDAP sont à modifier</u></p>	<p>Le projet de création du Périmètre Délimité des Abords (PDA) initié par l'Architecte des Bâtiments de France a été inclus dans le dossier présenté à l'enquête publique, au sein des annexes informatives. A l'issue de l'enquête, le PDA sera annexé au PLU en tant que SUP : la liste et la carte des SUP seront alors mises à jour.</p> <p>L'intitulé et l'adresse mail de l'UDAP seront modifiés.</p>	X			X
Etat / DDTM Avis favorable avec observations	<p><u>Consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain</u></p> <p>La surface totale en densification des zones urbaines existantes (renouvellement urbain et comblement des dents creuses identifiées) devra être indiquée pour la comparer à la surface en extension urbaine (1,1 ha) dans « les justifications des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain » (chapitre 3 du rapport de présentation) de façon à faire apparaître l'effort de réduction de la consommation d'espaces.</p> <p>La consommation de 0,4 ha d'emplacements réservés dans les espaces urbanisés, agricoles et naturels reste proportionnée aux enjeux de la commune. La surface totale devra être indiquée dans le rapport de présentation (p. 159 sur les justifications du règlement écrit).</p>	<p>Ces demandes de compléments seront traitées dans le rapport de présentation.</p>	X			
	<p><u>Enjeux de préservation de la Nature et de la Biodiversité</u></p> <p>Les EBC et les éléments identifiés pourraient être identifiés par des couleurs plus distinctes.</p> <p>Les mares devront être identifiées clairement dans les cartes du zonage, au titre de l'article L.151-23 du CU.</p>	<p>Les trames utilisées pour les EBC et les éléments de paysage identifiés seront ajustées pour garantir une meilleure visibilité.</p> <p>L'étang en amont du ruisseau de la Saussaye sera identifié plus clairement dans le règlement graphique.</p>				X
	<p><u>Le diagnostic agricole</u> devra être complété dans le rapport de présentation avec des données agricoles plus récentes (RGA 2020, PAC 2022) en lien avec la déclinaison du projet alimentaire territorial (PAT).</p>	<p>Le rapport de présentation sera complété pour répondre à cette observation.</p>	X			
	<p><u>Enjeux du patrimoine culturel</u></p> <p>Le PDA devra être intégré au dossier et mis à jour dans la liste et la carte des SUP.</p>	<p>Le projet de création du Périmètre Délimité des Abords (PDA) initié par l'Architecte des Bâtiments de France a été inclus dans le dossier présenté à l'enquête publique, au sein des annexes informatives. A l'issue de l'enquête, le PDA sera annexé au PLU en tant que SUP : la liste et la carte des SUP seront alors mises à jour.</p>	X			X
	<p><u>Risque lié aux chutes de pierres et de blocs</u></p> <p>Le règlement écrit et graphique devront être complétés au titre de la prévention des risques en interdisant les constructions dans le périmètre de la bande de précaution.</p>	<p>Le règlement écrit et graphique seront complétés au titre de la prévention des risques en interdisant les constructions dans le périmètre de la bande de précaution.</p>	X			X

PPA	Remarques	Proposition de réponse	RP	PADD	OAP	Zonage/ Règlement/ Annexes
	<u>Risque lié aux cavités</u> Il conviendra de rajouter dans la règlement écrit de la zone A que les extensions des constructions sont également interdites.	Il sera ajouté dans la règlement écrit de la zone A que les extensions des constructions sont également interdites.	X			X
	<u>Prise en compte du risque lié au retrait-gonflement des sols argileux</u> Les informations et recommandations relatifs à ce risque doivent être intégrées dans le rapport de présentation.	Les informations et recommandations relatifs à ce risque seront intégrées dans le rapport de présentation.	X			
	<u>Bruit et classement sonore des infrastructures</u> Les annexes informatives du PLU doivent être complétées par les prescriptions d'isolement acoustique (périmètre – prescriptions – référence des arrêtés préfectoraux). Erreurs matérielles à corriger : p199 et 222 du RP / légende du RG	Les annexes informatives du PLU seront complétées par les prescriptions d'isolement acoustique (périmètre – prescriptions – référence des arrêtés préfectoraux).	X			X
	<u>Voies classées à grande circulation</u> La bande inconstructible de 100 mètres de part et d'autre de l'A84 doit être reportée dans le règlement graphique, et les interdictions associées doivent être retranscrites dans le règlement écrit.	La bande inconstructible de 100 mètres de part et d'autre de l'A84 doit être reportée dans le règlement graphique, et les interdictions associées doivent être retranscrites dans le règlement écrit. <ul style="list-style-type: none"> • La commune de MONDRAINVILLE a bien intégré qu'avant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU, la commune vérifie auprès du syndicat « Eau du bassin caennais » que l'opération d'urbanisation projetée peut être effectivement alimentée en eau potable en quantité et en qualité. • L'opération de renouvellement urbain du secteur de la Grande Ferme étant complexe à mettre en œuvre, la commune de MONDRAINVILLE ne souhaite pas la prioriser par rapport à la zone 1AU. La surface et le nombre de logements pourront être précisés 				X
	<u>Alimentation en eau potable</u> Il conviendra qu'avant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU, la commune vérifie auprès du syndicat « Eau du bassin caennais » que l'opération d'urbanisation projetée peut être effectivement alimentée en eau potable en quantité et en qualité.	La commune de MONDRAINVILLE a bien intégré cette observation.	X			
	<u>Rapport de présentation</u> Il conviendrait d'actualiser toutes les données du rapport de présentation (RP), en particulier avec le recensement 2020 et les données SITADEL.	Cette demande sera prise en compte. Elle impactera l'ensemble des chiffres du document.	X	X		
	<u>PADD</u> Il est nécessaire d'ajouter dans l'orientation N° 7, la prise en compte des nuisances (sonores, olfactives...) liées notamment aux activités agricoles et aux infrastructures routières avec l'objectif de limiter les conflits d'usage.	Il sera ajouté dans l'orientation N° 7, la prise en compte des nuisances (sonores, olfactives...) liées notamment aux activités agricoles et aux infrastructures routières avec l'objectif de limiter les conflits d'usage.	X	X		

PPA	Remarques	Proposition de réponse	RP	PADD	OAP	Zonage/ Règlement/ Annexes
	<p><u>OAP</u> Les OAP devront être complétées sur le volet programmation avec une priorisation des opérations en densification urbaine (en indiquant la surface et le nombre de logements). Le volet insertion paysagère du futur lotissement en lien avec la lisière verte pourrait être renforcée.</p>	<p>L'opération de renouvellement urbain du secteur de la Grande Ferme étant complexe à mettre en œuvre, la commune de MONDRAINVILLE ne souhaite pas la prioriser par rapport à la zone 1AU. La surface et le nombre de logements pourront être précisés. Le volet insertion paysagère du futur lotissement est déjà bien précisé dans l'OAP.</p>			X	
	<p><u>Règlement graphique</u> Un zonage différencié de la zone urbaine au niveau des parcelles agricoles du centre-bourg pourrait permettre une meilleure maîtrise de l'urbanisation future à long terme.</p>	<p>L'ajout des périmètres de réciprocité agricole doit permettre de maîtriser l'urbanisation à proximité des sites agricoles, y compris en zone urbaine.</p>	X			X
	<p><u>Règlement écrit</u> Pour toutes les zones soumises au risque retrait gonflement des argiles en aléas moyens (U, 1AU, A et N), les dispositions de la Loi ELAN s'appliquent et devront être mentionnées dans les articles 1.2 des zones (obligations d'étude géotechnique lors de construction de maison individuelle par le vendeur et/ou le constructeur). Dans le cadre de la mise en œuvre d'une architecture innovante liée à une meilleure compacité du bâti, les règles de hauteur des articles 2.1 des zones U et 1AU pourraient être revues afin de permettre les toits plats avec un gabarit R + 2, autorisés dans la limite de 10 m de hauteur, en cohérence avec les OAP (bioclimatisme). Au titre de protection contre les nuisances, de sécurité ou de salubrité, les périmètres de réciprocité identifiés dans le rapport de présentation justifient un secteur d'inconstructibilité dans les conditions prévues par les articles R 151-30 et R 151-30 du code de l'urbanisme. Pour limiter les risques de conflits d'usage, il est donc fortement recommandé d'inscrire des dispositions d'inconstructibilité dans les règlements graphique et écrit</p>	<p>Les dispositions de la loi ELAN seront mentionnées dans le règlement écrit. La demande relative aux règles de hauteurs n'est pas compatible avec la volonté communale. Les périmètres de réciprocité seront ajoutés au règlement graphique, et évoqués dans le règlement écrit.</p>	X			X
Caen la Mer Direction Mobilités	Avis favorable sur le PADD	Néant				
Chambre de Commerce et d'Industrie	Avis favorable	Néant				

PPA	Remarques	Proposition de réponse	RP	PADD	OAP	Zonage/ Règlement/ Annexes
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	Avis favorable sous réserve de l'établissement d'un STECAL pour l'entreprise de maréchalerie située au hameau de Colleville, permettant la pérennité de l'activité et son potentiel de développement.	L'entreprise de maréchalerie n'est pas localisée au sein du Manoir de Colleville, mais sur une propriété située en vis-à-vis de l'autre côté de la RD89. Les besoins de nouveaux bâtiments n'ont pas été exprimés pour ce site. Il est à souligner qu'un bâtiment non cadastré existe d'ores et déjà au profit de cette activité. La définition d'un STECAL doit être soumis à l'avis de la CDPENAF : cette demande intervient donc tardivement dans la procédure.				
SCoT Caen Normandie Métropole	Considérant que le projet de PLU est globalement compatible avec le SCoT Caen Métropole en respectant ses grands objectifs, ainsi que, concernant la consommation d'espace et la production de logements, les données inscrites dans la délibération de la Communauté de Communes des Vallées de l'Orne et de l'Odon du 25 février 2021 sur la répartition des objectifs de construction et les enveloppes de consommation d'espace : Le Comité Syndical EMET un avis favorable sur le projet de révision du Plan Local D'Urbanisme de la commune de MONDRAINVILLE.	Néant				
	Cinq remarques sont formulées : - l'accès pour une urbanisation ultérieure peut être interprété... - prévoir une densité supérieure au seuil minimal su SCOT, - pas de diagnostic thermique pour le bâti des logements après 1984, - intégrer une réflexion visant à limiter l'imperméabilisation et la végétalisation du futur parking, - projections plus précise permettant d'apprécier la suffisance et l'adéquation ...avec le volume d'eau potable distribué par le syndicat.	Remarque n°1 : La phrase suivante « L'aménagement garantira l'accès pour une urbanisation ultérieure vers le Nord et vers l'Ouest » sera supprimée du texte des OAP. Remarque n°2 : La densité nette moyenne minimale fixée au sein des OAP sera maintenue dans le projet de PLU. Remarque n°3 : Le rapport de présentation peut présenter le nombre de logements construits avant la première réglementation thermique mais il ne sera pas possible d'identifier la part de ces bâtiments ayant fait l'objet d'une rénovation thermique. Ce complément apportera peu d'intérêt à la compréhension du projet de PLU. Remarque n°4 : Le PLU indique que « les parkings pour les véhicules légers seront traités avec des matériaux perméables. L'aménagement doit faire l'objet d'un traitement paysager ». Remarque n°5 : Un courrier d'Eau du Bassin Caennais est annexé au dossier de PLU. Ce dernier démontre qu'à ce jour, les ressources alimentant la zone d'adduction de Caen (dont Mondrainville fait partie) produisent 40000m ³ par jour pour des besoins actuels d'environ 38000 m ³ par jour en débit moyen. A moyen terme, la capacité de production sera élevée à 45000 m ³ /jour pour un besoin en débit moyen établi à 45000 m ³ . La capacité maximale de l'Usine de l'Orne sera donc sollicitée pour couvrir les futurs besoins (projections suivant les zones AU des PLU et suivant le PLH).			X	
INAO	Pas d'objection à formuler à l'encontre de ce projet dans la mesure où celui-ci n'affecte pas l'activité des productions sous signe de qualité concernées.	Néant				

PPA	Remarques	Proposition de réponse	RP	PADD	OAP	Zonage/ Règlement/ Annexes
CDPENAF	<p>Avis favorable sur l'opportunité, au regard de l'objectif de préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.</p> <p>Avis favorable sur les dispositions du règlement du PLU permettant les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants.</p>	Néant				
Conseil Départemental du Calvados	<p>Avis favorable avec remarques</p> <p>Le Conseil Départemental demande à ce que soit clarifié le nombre d'habitants supplémentaires mentionnés à la page 157 du rapport de présentation.</p>	Le nombre d'habitants supplémentaires est bien de 50 personnes. Ce passage sera ajusté pour apporter plus de clarté à l'objectif démographique communal.	X			
	Le Conseil Départemental demande d'évoquer le Droit de Prémption dont dispose le conseil départemental dans l'Espace Naturel Sensible de la Vallée de l'Odon.	Cette demande sera prise en compte.				X
Chambre d'Agriculture du Calvados	<p>Avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations suivantes : Conformément à l'application du premier alinéa de l'article L.111-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime, tous les périmètres de réciprocité autour des sites agricoles doivent être conservés, que les corps de ferme soient enclavés ou non.</p>	<p>Pour le corps de ferme situé en zone urbaine : les périmètres de réciprocité agricole seront ajoutés dans le règlement (écrit et graphique), conformément à une demande de la DDTM. Cette mesure permettra de maintenir des espaces tampons entre le site agricole et les quartiers d'habitation. Le règlement écrit de la zone U, autorisant la destination agricole des constructions, il sera possible de rénover, réhabiliter, étendre ou encore de créer des constructions agricoles existantes au sein de la zone urbaine (sous réserve de respecter la réciprocité).</p>				X
	L'ensemble des corps de ferme et parcelles valorisées par l'agriculture doivent être classés en zone Agricole et non en zone Naturelle. Cela concerne le corps de ferme localisé dans le cœur de bourg et tous les espaces agricoles situés au Sud de la route de Bretagne et au Nord-Est de la commune.	<p>Pour les espaces agricoles situés au Sud de la route de Bretagne et au Nord-Est de la commune : ils seront maintenus au sein de la zone N afin de répondre aux enjeux issus de l'Etat Initial de l'Environnement. Ces espaces agricoles participent également aux liaisons biologiques en tant que zones de transit et d'alimentation de la faune. Ces terres mises en valeur par l'agriculture jouent donc un rôle dans les liaisons biologiques du territoire communal. Pour ces raisons et en l'absence d'enjeux agricoles identifiés, ces espaces agricoles ont été reconduits en zone N dans le présent projet de PLU. Il s'agit notamment d'encadrer l'urbanisation dans cette partie du territoire communal, en évitant l'implantation de constructions agricoles, la disparition des vues en direction de la vallée de l'Odon et la fragmentation des milieux.</p>				X
	En ce qui concerne l'artisan rural situé au sein du Manoir de Colleville, il semble nécessaire d'adapter la zone afin de garantir la pérennité et le développement potentiel de l'activité de l'artisan rural.	<p>L'entreprise de maréchalerie n'est pas localisée au sein du Manoir de Colleville, mais sur une propriété située en vis-à-vis de l'autre côté de la RD89. Les besoins de nouveaux bâtiments n'ont pas été exprimés pour ce site. Il est à souligner qu'un bâtiment non cadastré existe d'ores et déjà au profit de cette activité.</p> <p>La définition d'un STECAL doit être soumis à l'avis de la CDPENAF : cette demande intervient donc tardivement dans la procédure.</p>				
MRAE	La MRAE ne s'est pas prononcée dans le délai de trois mois prévu par le Code de l'Urbanisme. Cette information sur l'absence d'avis est à porter à la connaissance du public lors de l'enquête publique.	Néant				

Evolutions du dossier suite à l'enquête publique

PLAN LOCAL D'URBANISME– COMMUNE DE MONDRAINVILLE
Annexe à la délibération d'approbation du PLU

Analyse des avis formulés dans le cadre de l'enquête publique sur le PLU arrêté	Remarques	Proposition de réponse	RP	PADD	OAP	Zonage/ Règlement/ Annexes
Société Alpha Terra	Proposition faite tendant à modifier le maillage viaire du futur quartier	Cette proposition est compatible avec les principes d'aménagement que la commune s'était fixé. Ainsi, les OAP seront ajustées pour ajuster les principes de maillage viaire.			X	
Monsieur BARATTE	Demande que les voies de sorties 1 et 2 soient constructibles ou permettent d'agrandir les parcelles riveraines	Ces espaces sont situés au sein de la zone urbaine. Si le permis d'aménager est toujours en cours de validité, un permis modificatif sera nécessaire. Initialement, ils constituaient des accroches pour une urbanisation ultérieure. Dans le présent projet de PLU, ils peuvent être considérés comme des fenêtres piétonnes si un jour le cheminement projeté au sein de la zone Nf se concrétisait.				
Monsieur BARATTE	Demande ...que la future voie avec son bac de rétention installé pour la voirie actuelle et la parcelle entièrement viabilisée côté sud du Verger II soient intégrée ...	Les espaces dédiés à la gestion de l'eau pluviale n'ont pas vocation à être urbanisé : ils ont un rôle essentiel dans la gestion de l'eau, la limitation de l'imperméabilisation et la lutte contre les îlots de chaleur. La commune souhaite inscrire une protection complémentaire au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme pour ces secteurs d'espaces verts à conserver. Ces espaces seront identifiés sur le règlement graphique et le règlement écrit pourra être complété avec le paragraphe suivant : « Ces espaces sont à préserver et doivent rester à dominante végétale. Y seront autorisés les installations et aménagements légers n'ayant pas pour effet de réduire de manière significative les espaces végétalisés en pleine terre (cheminements, petits équipements ludiques, installations liées à l'ouverture au public, etc...). »	X			X
Monsieur BARATTE	Demande qu'un 2ème plus grand cimetière soit projeté au PLU pour les années lointaines	La création d'un nouveau cimetière n'est pas envisagée par la municipalité.				

Monsieur BARATTE	<ul style="list-style-type: none"> - les deux sorties prévues sur les Vergers 2 et 3 : sujet déjà abordé lors de sa première visite ; - le positionnement de l'ER 1 par rapport à l'existant actuel ; - le chemin piétonnier prévu le long du lotissement Verger 3 qui devrait être supprimé ; - le potentiel de densification et de renouvellement urbain ; - la qualité de l'urbanisation du nouveau lotissement avec une prise en compte de l'ensoleillement des pavillons à construire et une étude à mener sur ce sujet. 	<ul style="list-style-type: none"> - Espaces d'accroche au Nord du quartier : Cf réponse à la question n°2. - ER1 : l'objectif de la municipalité n'est pas de contraindre le propriétaire de cette réserve mais de répondre à l'intérêt général de développer l'offre de stationnement dans ce secteur du bourg. La commune réétudiera au mieux les limites de l'ER1 comme elle l'a déjà fait suite à la réunion publique n°2 en maintenant l'objectif de création de places de stationnement. - Suppression du cheminement piétonnier le long du Verger 3 (côté Nord-Ouest) : ce cheminement piétonnier est une composante du Permis d'Aménager dit du Verger 3, il n'a donc pas à être supprimé. La commune a d'ailleurs inscrit des principes de cheminements à développer en pourtour du village grâce aux secteurs Nf et aux emplacements réservés n°2, 3 et 4. - Le potentiel de densification et de renouvellement urbain est évoqué aux pages 134, 135, 157, 158 et 159 du rapport de présentation. - Une OAP Bioclimatisme a été intégrée à la pièce C du PLU : elle traite notamment de l'implantation optimale des constructions sur les parcelles en définissant les meilleures orientations, en favorisant la compacité des constructions et en évitant les masques solaires. 	×			×
------------------	--	--	---	--	--	---

PLAN LOCAL D'URBANISME– COMMUNE DE MONDRAINVILLE
Annexe à la délibération d'approbation du PLU

Monsieur BARATTE	<ul style="list-style-type: none"> - sortie pour la parcelle Zd 167, - manque une parcelle page 135 du RP face à la maison Isembourg, - demande au géomètre de la mairie de lui certifier que la parcelle Zd 166 est bien constructible, - demande que l'exploitation rue Saint Denis soit étoilée, - demande aux Bâtiments de France plus de considération pour l'église de Mondrainville, - remet en cause le périmètre délimité pour l'église, - déclare « un vice de forme » pour les bâtiments de France, - analyse très succincte du patrimoine de Mondrainville : absence de représentation de la vieille pierre, - demande une nouvelle étude sonore, - demande à Mme le Maire de faire un courrier pour abandon de la zone 2AU - signale une erreur sur le site internet : il manque « le.fr », qui figure sur l'arrêté, - une étude des sols devra être faite pour le nouveau lotissement, 	<ul style="list-style-type: none"> - Sortie pour la parcelle Zd 167 : la parcelle ZD167 est longée par deux voies (rue Henri Baratte et Rue Saint-Denis). Lors du permis de l'autorisation d'urbanisme, la localisation de l'accès à la parcelle devra démontrer qu'il n'implique pas de problème de sécurité routière. - Manque une parcelle page 135 du RP face à la maison Isembourg : cette observation sera étudiée par la commission d'urbanisme. - Demande au géomètre de la mairie de lui certifier que la parcelle Zd 166 est bien constructible : la parcelle ZD166 est située en zone urbaine, et est donc constructible sous condition de respecter le règlement du PLU. - Demande que l'exploitation rue Saint Denis soit étoilée : l'exploitation agricole rue Saint-Denis étant située en zone urbaine, l'étoilage n'est pas nécessaire : les changements de destination sont possibles en zone urbaine. - Demande aux Bâtiments de France plus de considération pour l'église de Mondrainville : sans observations - Remet en cause le périmètre délimité pour l'église : sans observations - Déclare « un vice de forme » pour les bâtiments de France : sans observations - Analyse très succincte du patrimoine de Mondrainville : absence de représentation de la vieille pierre : sans observations - Demande une nouvelle étude sonore : sans observations - Demande à Mme le Maire de faire un courrier pour abandon de la zone 2AU : la concertation menée dans le cadre de la révision du PLU de MONDRAINVILLE et la présente enquête publique sont des moyens d'informations relatifs à la planification urbaine de la commune. - Signale une erreur sur le site internet : il manque « le.fr », qui figure sur l'arrêté : sans observations - Une étude des sols devra être faite pour le nouveau lotissement : les études de sols réglementaires seront menées pour ce futur projet (loi Elan). 				
CE	Avez-vous prévu de modifier les règlements graphique et écrit afin d'inclure ce périmètre et les spécificités qui en découlent ?	<p>Une observation de la DDTM stipule : Au titre de la protection contre les nuisances, de sécurité ou de salubrité, les périmètres de réciprocité identifiés dans le rapport de présentation justifient un secteur d'inconstructibilité dans les conditions prévues par les articles R 151-30 et R 151-30 du code de l'urbanisme. Pour limiter les risques de conflits d'usage, il est donc fortement recommandé d'inscrire des dispositions d'inconstructibilité dans les règlements graphique et écrit.</p> <p>Les périmètres de réciprocité seront donc ajoutés au règlement graphique, et évoqués dans le règlement écrit.</p>	X			X