

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

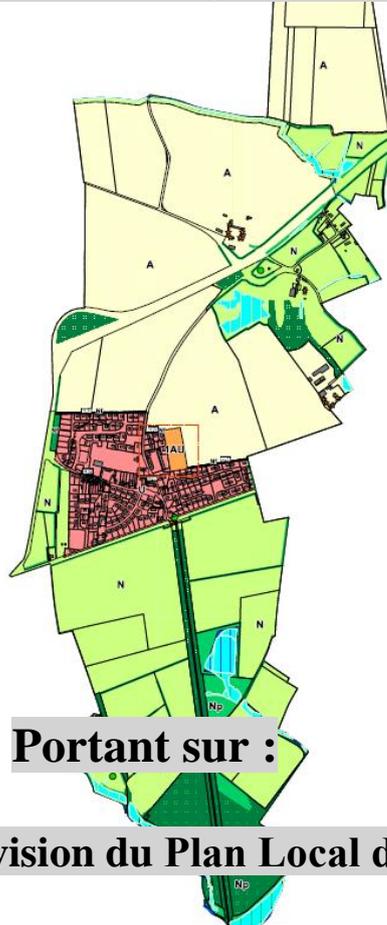
---o-O-o---

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

---o-O-o---

**Commune de MONDRAINVILLE**

**ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE**



**Portant sur :**

- le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU),

- le projet de périmètres de protection modifiés des monuments historiques de la commune

**Tome 1**

**Rapport du commissaire enquêteur**

Enquête effectuée du mardi 09 janvier 2024 (09h00) au vendredi 16 février 2024 (18h00)  
conformément aux arrêtés N° 2023\*07 du 11 décembre 2023 et N° 2024\*01 du 12 janvier 2024  
pris par Madame le Maire de la commune

Dossier TA N° E23000063/14

Commissaires enquêteurs  
Mr Noël LAURENCE.....C.E. titulaire  
Mr Alain BOUGRAT.....C.E suppléant

# SOMMAIRE

<b>PRÉAMBULE .....</b>	<b>3</b>
<b>OBJECTIFS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE .....</b>	<b>3</b>
<b>CHAPITRE 1 : LES PROJETS MIS A L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE.....</b>	<b>4</b>
1.1 – LOCALISATION DE LA COMMUNE. ....	4
1.2 – CADRE JURIDIQUE .....	5
1.3 – LES DOSSIERS MIS A L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE. ....	6
1.3.1 Documents communs aux deux sujets. ....	6
1.3.2 Documents constituant le dossier de projet de révision du PLU .....	6
1.3.3. Dossier de projet de Périmètres de Protection modifiés des monuments historiques .....	7
1.4 – OBSERVATIONS SUR LE DOSSIER MIS A L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE POUR LE PLU .....	7
1.5 – OBSERVATIONS SUR LE DOSSIER MIS A L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE POUR LES PPMH .....	8
<b>CHAPITRE 2 : ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....</b>	<b>8</b>
2.1 – DESIGNATION DES COMMISSAIRES ENQUETEURS. ....	8
2.2 – INFORMATION DU PUBLIC. ....	8
2.3 – MODALITES DE L'ENQUETE.....	9
2.3.1 Avant le début de l'enquête.....	9
2.3.2 Pendant le déroulement de l'enquête.....	9
2.3.3 Après l'enquête.....	10
2.4 – INCIDENTS SURVENUS ET CLIMAT DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE.....	10
<b>CHAPITRE 3 – ANALYSE DES AVIS ET OBSERVATIONS EMIS. ....</b>	<b>11</b>
3.1 - LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA). ....	11
3.1.1 Avis sur le projet de révision du PLU. ....	11
3.1.2 Avis sur les PPMMH .....	18
3.2 - L'AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAE) .....	18
3.3 - LES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC .....	18
3.3.1 Les observations portées au registre d'enquête portant sur la révision du PLU. ....	18
3.3.2 Les observations parvenues à l'adresse mail dédiée à l'enquête. ....	21
3.3.3 Question du commissaire enquêteur. ....	22
3.3.4 Les observations portées au registre d'enquête portant sur la modification des PPM. ....	23
3.4 – CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE.....	23
<b>CHAPITRE 4 – PROCES-VERBAL DE SYNTHESE ET MEMOIRE EN REPONSE.....</b>	<b>23</b>
<b>ANNEXE 1 - PROCES VERBAL DE LA REUNION DU 07 DECEMBRE 2023 .....</b>	<b>24</b>
<b>ANNEXE 2 - ARRETE DE MADAME LE MAIRE DE MONDRAINVILLE.....</b>	<b>26</b>
<b>ANNEXE 3 - ARRETE DE MADAME LE MAIRE DE MONDRAINVILLE (PROLONGATION) .....</b>	<b>30</b>
<b>ANNEXE 4 – DECISION DE PROLONGATION D'ENQUETE EN DATE DU 09/01/2024 .....</b>	<b>32</b>
<b>ANNEXE 5 - PROCES VERBAL DE SYNTHESE.....</b>	<b>34</b>

Nota : les abréviations suivantes sont employées dans ce rapport :

- C.E. pour Commissaire Enquêteur ;
- DDTM pour Direction Départementales des Territoires et de la Mer ;
- DREAL pour Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement ;
- EBC pour Espace Boisé Classé ;
- OAP pour Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- PADD pour Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
- PLU pour Plan Local d'Urbanisme ;
- PPA pour Personnes Publiques Associées ;
- PPMH pour Périmètre de Protection des Monuments Historiques ;
- PVS pour Procès-Verbal de Synthèse ;
- SAGE pour Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau ;
- SCOT pour Schéma de Cohérence Territoriale ;
- SDAGE pour Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux ;
- T.A. pour Tribunal Administratif.

## **PRÉAMBULE**

Cette enquête publique est dite « unique » car elle est réalisée conformément à l'article L123-6 du Code de l'Environnement et regroupe deux sujets distincts :

- le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme,
- le projet de périmètres de protection modifiés des monuments historiques de la commune.

Compte-tenu de ce qui précède un rapport unique d'enquête a été établi pour les deux sujets mais les conclusions et avis du commissaire enquêteur sont présentés dans deux fascicules distincts. J'ai donc élaboré ces trois documents de la façon suivante : le Tome 1 correspond au rapport unique, le Tome 2 correspond à mes conclusions et avis sur le projet de révision du PLU et le Tome 3 correspond à mes conclusions et avis sur les périmètres de protection modifiés des monuments historiques.

## **OBJECTIFS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE**

L'enquête publique unique a pour objet d'informer de la façon la plus large et la plus complète la population de la commune. Elle permet de recueillir les remarques, suggestions et avis des personnes qui ont désiré s'exprimer.

En amont de l'enquête publique unique, les personnes publiques associées ont également été sollicitées pour formuler leurs remarques, suggestions ou, parfois, émettre les réserves qu'elles désirent soulever. Toutes leurs contributions sont jointes obligatoirement au dossier mis à la disposition du public.

Enfin, dans le cas présent, l'enquête publique unique se conclut par les deux conclusions motivées et avis distincts du commissaire enquêteur portant sur chacun des sujets.

Les arrêtés de Madame la Maire de la commune (annexe 2 et 3) prescrivaient les modalités d'exécution de cette enquête. Ils fixaient également les dates et heures des permanences que je devais assurer.

## **CHAPITRE 1 : LES PROJETS MIS A L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE**

Madame le Maire de la commune de MONDRAINVILLE est le porteur des projets pour sa commune. Le cabinet Néapolis (3, allée Green – 14520 PORT EN BESSIN) a élaboré les documents mis à l'enquête publique pour la partie PLU. Comme le précise la délibération du 22 janvier 2021 puis les différents documents mis à l'enquête publique il s'agit bien là d'une révision du Plan local d'urbanisme de la commune menée en conformité des règles édictées par le code de l'urbanisme. Le PLU en cours date de 2007 et nécessite une large réactualisation.

En ce qui concerne le projet de périmètres de protection modifiés des monuments historiques de la commune le fascicule a été élaboré par la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Normandie, sous l'égide de MME Marie FRULEUX, architecte des bâtiments de France. Un bâtiment et une zone sont concernés dans le cadre des propositions de périmètres modifiés ; il s'agit :

- de l'église Saint Denis de la commune de MONDRAINVILLE inscrite à l'inventaire des monuments historiques le 4 octobre 1932,
- de l'emprise des abords de l'église de GRAINVILLE SUR ODON sur la commune de MONDRAINVILLE..

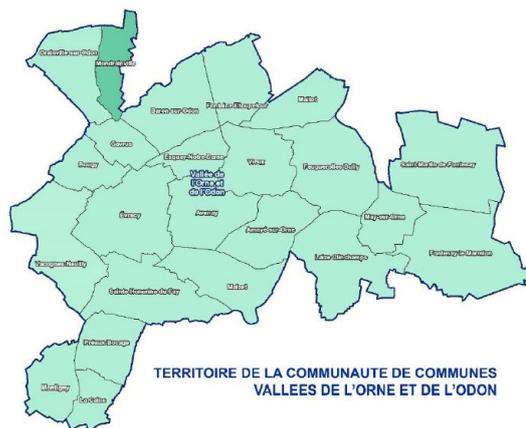
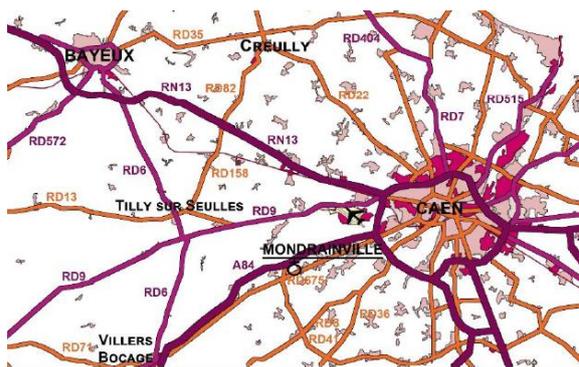
### **1.1 – Localisation de la commune.**

La commune se situe à 13 kilomètres au Sud-Ouest de CAEN ; Il s'agit d'un village en relation directe avec la métropole Caennaise. La commune, de 317 ha, accueille 534 habitants (données INSEE 2017). Elle est comprise dans l'aire du SCOT CAEN-Métropole et fait partie de la communauté de communes de Vallées de l'Orne et de l'Odon.

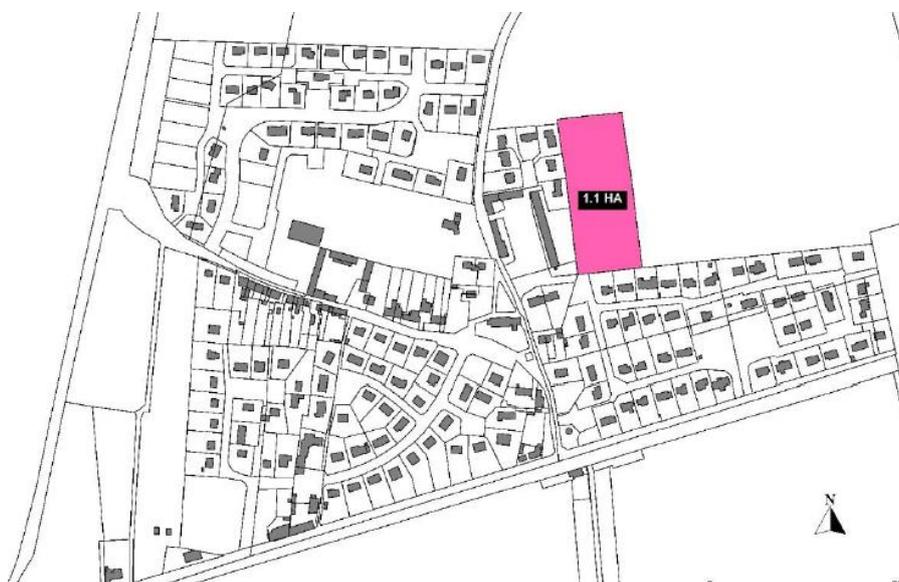
La commune a la particularité d'être bordée au Nord par l'autoroute A84, au sud par la départementale 675 et à l'ouest par la départementale 675A.



## Positionnement de la commune



## La commune de MONDRAINVILLE



### **1.2 – Cadre juridique**

Le projet de révision du PLU et la modification des périmètres de protection des monuments historiques de la commune ainsi que l'enquête publique unique font références aux textes législatifs et réglementaires suivants :

- code de l'environnement, articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-33 ;
- code de l'urbanisme, en particulier les articles L101-1 à L101-3, L151-1 à L171-1 (nouvelle codification);
- code du Patrimoine (articles R621-94 et R621-95).
- le code général des collectivités territoriales ;
- la délibération du conseil municipal en date du 22 janvier 2021 prescrivant la révision du PLU ;
- la délibération du conseil municipal du 22 juin 2023 faisant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du PLU ;
- la délibération du conseil municipal du 22 juin 2023 favorable à la création des périmètres délimités des Abords des monuments historiques tels que proposés par Madame l'Architecte des Bâtiments de France ;

- les arrêtés de Madame le Maire de la commune du 11 décembre 2023 et du 12 janvier 2024 prescrivant l'enquête publique unique et sa prolongation ;
- la décision du Président du tribunal administratif de CAEN en date du 22 novembre 2023 désignant le commissaire enquêteur et son suppléant pour effectuer cette enquête publique unique.

**De plus, le dossier mis à l'enquête publique prend en compte, entre autres, les documents supra-communaux suivants :**

- le SCoT de CAEN Métropole,
- le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE),
- le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE),
- Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets pour la Normandie, adopté par la Région le 15 octobre 2018 ;
- Le Schéma des Carrières du Calvados, approuvé le 18 mai 2015
- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires de la Région Normandie, approuvé par le Préfet le 2 juillet 2020

### **1.3 – Les dossiers mis à l'enquête publique unique.**

L'enquête publique unique portant sur deux sujets distincts, deux dossiers ont été présentés et mis à la disposition du public.

#### **1.3.1 Documents communs aux deux sujets.**

- Les arrêtés de Madame le Maire prescrivant l'enquête publique unique en date du 11 décembre 2023 et du 12 janvier 2024
- Le registre d'enquête publique unique.

#### **1.3.2 Documents constituant le dossier de projet de révision du PLU**

Les pièces qui constituent le dossier de révision du PLU ont été identifiées par le bureau d'études de la façon suivante :

**Pièce A** : rapport de présentation du PLU,

**Pièce B** : projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD);

**Pièce C** : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;

**Pièce D** : règlement écrit du PLU ;

**Pièce E1** : règlement graphique du PLU au 1/5000 ;

**Pièce E2** : règlement graphique du PLU au 1/2000 ;

**Pièce E13** : règlement graphique et cartographie des risques et nuisances au 1/5000 ;

**Pièce F1A** : liste des servitudes d'utilité publique ;

**Pièce F1B** : carte des servitudes d'utilité publique au 1/5000 ;

**Pièce F1A** : liste des servitudes d'utilité publique ;

**Pièce F2** : carte réseaux en alimentation en eau potable au 1/5000 ;

**Pièce F3** : carte réseaux des eaux usées et des eaux pluviales au 1/5000 ;

**Pièce F4** : annexes informatives ;

Un fascicule non identifié intitulé « Bilan de la concertation » complète ce dossier

**Commentaire sur cette partie du dossier** : la présentation du dossier de révision du PLU est très claire, facile à utiliser et à comprendre.

### **1.3.3. Dossier de projet de Périmètres de Protection modifiés des monuments historiques.**

Il est constitué du seul fascicule intitulé « Propositions de périmètres délimités des abords de deux monuments historiques » élaboré par le Service territorial de l'architecture et du patrimoine (STAP) du Calvados ; aucun avis de personne publique associée n'a été émis.

### **1.4 – Observations sur le dossier mis à l'enquête publique unique pour le PLU**

La municipalité et le bureau d'études ont mis à la disposition du public un dossier de révision du PLU très concret et pragmatique.

***Le rapport de présentation*** fait le diagnostic et la synthèse de l'état initial de l'environnement et le projet de ville. Tous les sujets sont parfaitement abordés : approche spatiale, démographie, tissu économique, etc... Il justifie les impacts du projet, analyse la consommation des espaces et donne les indicateurs de suivi. Une évaluation environnementale est faite en fin de fascicule. Les plans, schémas et photos proposés agrémentent utilement ce fascicule.

***Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)***, est l'aboutissement de tout ce qui précède. Il donne les trois orientations générales qui sont :

- Préserver et mettre en valeur les espaces identitaires ;
- Assurer un développement communal cohérent et maîtrisé ;
- Conforter l'économie locale, adapter et anticiper les équipements aux besoins futurs.

***Les orientations d'aménagement et de programmation*** sont les outils de mise en œuvre du PADD. Elles sont au nombre de deux :

- OAP dite de la Grande Ferme,
- OAP du Nouveau Quartier d'Urbanisation à Nord-Est de la commune.

La présentation de chacune des OAP est identique : présentation du secteur et de ses enjeux et le parti d'aménagement et la programmation.

***Le règlement écrit*** présentes les zones urbaines, la zone 1AU à urbaniser, la zone agricole et la zone naturelle ; pour chacune d'elles les articles définissent les règles à respecter. Il s'agit là d'une présentation classique et réglementaire.

*Le règlement graphique* est présenté sur deux cartes aux formats différents : une première reprenant l'intégralité du territoire de la commune utilisant des couleurs différentes en fonctions des zones et au format 1/5000 ; la seconde au format 1/2000 ne concerne que le bourg situant chaque maison sur sa parcelle.

***Commentaire de cette partie du dossier :*** Le dossier relatif à la révision du PLU est très complet, facile à lire et parfaitement accessible pour toute personne. Il est particulièrement bien agrémenté de photos, plans et schémas ce qui aide à comprendre les spécificités de la commune et les objectifs fixés. Il témoigne d'un travail approfondi d'analyse des caractéristiques du territoire et de projection afin de maîtriser le développement de la commune tout en préservant une qualité du cadre de vie.

### **1.5 – Observations sur le dossier mis à l'enquête publique unique pour les PPMH**

Le dossier relatif aux PPM de la commune a été proposé par la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Normandie, unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Calvados. Après avoir présenté le cadre juridique des périmètres délimités des abords il dresse le diagnostic en particulier en termes de covisibilités, il fait des propositions se rapportant aux deux monuments faisant l'objet de ce projet.

L'emprise de l'église de GRAINVILLE-SUR-ODON est très faible sur la commune de MONDRAINVILLE puisqu'elle ne représente que 3805m<sup>2</sup> à l'ouest de la commune. La proposition qui est faite est de supprimer cette emprise qui n'a pas d'intérêt patrimonial.

Pour l'église de MONDRAINVILLE dont les abords de protection sont définis actuellement par un cercle de 500m de rayon il est proposé de ramener ce périmètre de protection à 59% de la surface de protection actuelle en se référant aux cônes de co-visibilité actuelle.

***Commentaire de cette partie du dossier :*** Le dossier relatif au Périmètres de Protection est très bien présenté par le service de la Région ; il permet de définir de nouveaux périmètres réalistes et efficaces.

## **CHAPITRE 2 : ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

### **2.1 – Désignation des commissaires enquêteurs.**

Par ordonnance de Monsieur le Président du tribunal administratif de CAEN en date du 22 novembre 2023 j'ai été nommé en qualité de Commissaire Enquêteur titulaire pour cette enquête publique unique et Monsieur Alain BOUGRAT en tant que Commissaire enquêteur suppléant.

### **2.2 – Information du public.**

L'information légale a été réalisée :

#### **-par voie de presse :**

- OUEST FRANCE (quotidien) dans ses éditions des 20 décembre 2023, 10 janvier 2024 et 25 janvier 2024 (prolongation).

- LIBERTÉ le Bonhomme Libre dans ses éditions des 21 décembre, 11 janvier 2024 et 25 janvier 2024 (prolongation).

#### **- par voie d'affichage :**

Je me suis rendu à plusieurs reprises à MONDRAINVILLE et j'ai pu constater qu'une affiche était en place sur les panneaux d'affichage avant le début et pendant l'enquête.

- **sur le site internet de la commune** : <https://mairie.mondrainville.fr/> l'enquête est mentionnée en page d'accueil et renvoie au dossier.

**Par distribution dans les boîtes à lettres** : « **MONDRAINVILLE Info** » au format A4 a été distribuée dans les boîtes à lettres des habitations de la commune avant le début de l'enquête publique. De plus dans le bulletin municipal de la commune la révision du PLU fait l'objet d'une demie-page.

Lors de sa présentation des vœux aux habitants de la commune, Madame le Maire a parlé de l'enquête publique en cours pour la révision du PLU. Ceci a été retranscrit dans un article du journal Ouest-France le 15 janvier 2024.

*Commentaire du C.E. :* Une erreur s'est produite pour la première publication dans le journal Ouest-France portant sur la rédaction de l'annonce : le 16 décembre 2023 le 1<sup>er</sup> avis d'enquête est paru dans Ouest-France et je me suis aperçu que la rédaction ne prévoyait pas l'enquête portant sur le projet de modification des périmètres de protection des monuments historique. Je fis part de cette remarque à Mme le Maire qui s'empessa de rectifier cet oubli le 18 décembre en demandant la parution d'un rectificatif en incluant, en plus, la suppression de la mention d'un registre dématérialisé qui n'existe pas dans le dossier.

La mise en place de procédures ou de commentaires supplémentaires à celles prévues par la loi afin de diffuser l'information du déroulement de l'enquête publique incite la population à se manifester et à se renseigner. Cette démarche est tout à fait louable et démontre que la municipalité développe ses projets en toute transparence.

## **2.3 – Modalités de l'enquête**

### **2.3.1 Avant le début de l'enquête.**

- Le 07 décembre 2023, je me suis rendu à la mairie de MONDRAINVILLE pour une réunion avec Madame Edith GODIER, Maire de la commune. Nous avons arrêté les modalités de l'enquête (PV en annexe 1).

A la suite de cette réunion, l'arrêté de Madame le Maire a été élaboré par les services de la mairie.

### **2.3.2 Pendant le déroulement de l'enquête.**

- Le mardi 09 janvier 2024 je devais tenir ma première permanence en Mairie mais compte-tenu des conditions météorologiques (neige et verglas) je n'ai pas pu me rendre à MONDRAINVILLE. J'ai contacté à 08h15 Madame le Maire et nous avons décidé d'annuler cette permanence. J'ai immédiatement rédigé une décision de prolongation d'enquête publique unique (annexe 4). Les dates de cette enquête ont donc été modifiées : début de l'enquête le mardi 09 janvier 2024 (09h00), fin de l'enquête le vendredi 16 février 2024 (18h00) au lieu du 09 février 2024 (18h00).

J'ai avisé le Tribunal Administratif de cette annulation de la permanence et de la modification des dates de l'enquête.

- Le samedi 27 janvier 2024 de 09h00 à 11h30 j'ai tenu la première permanence en mairie ; deux personnes sont venues me rencontrer. Les deux personnes ont déposé des dossiers annexés au registre d'enquête publique.

- Le vendredi 09 février 2024 de 16h00 à 18h00 j'ai tenu la deuxième permanence, une seule personne est venue me rencontrer et annexer un dossier au registre d'enquête.

- Le vendredi 16 février 2024 de 15h00 à 18h00 j'ai tenu la troisième et dernière permanence en mairie. Une seule personne est venue me rencontrer pour prendre des renseignements sur le projet de PLU.

### **2.3.3 Après l'enquête.**

Ayant pris rendez-vous avec Madame le Maire, je me suis rendu à MONDRAINVILLE le mardi 20 février 2024 à 14h00 afin de remettre mon procès-verbal de synthèse (annexe 5).

### **2.4 – Incidents survenus et climat de l'enquête publique unique**

Je n'ai relevé aucun incident durant cette enquête publique unique. Le peu public rencontré s'est montré très courtois.

## **CHAPITRE 3 – analyse des avis et observations émis.**

### **3.1 - Les avis des personnes publiques associées (PPA).**

Les projets de PLU et de PPM ont été transmis aux autorités consultées le 03 juillet 2023 par les services de la mairie de MONDRAINVILLE.

#### **3.1.1 Avis sur le projet de révision du PLU.**

Onze avis ont été recueillis pour la révision du PLU ; des remarques, des commentaires voire des réserves ont été émis par les PPA, aussi j'ai demandé au porteur de projet par le biais de mon PVS de bien vouloir me fournir des éléments de réponses.

#### AVIS FAVORABLES sans réserve ni recommandation

PPA	AVIS	Commentaire éventuel	Commentaire C.E.
CDPENAF	FAVORABLE		Il s'agit de deux : le premier porte sur l'opportunité au regard de l'objectif de préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers, le second porte sur les dispositions du règlement.
Communauté urbaine de Caen La Mer	FAVORABLE	Pas de commentaire.	Dont acte.
CCI CAEN NORMANDIE	FAVORABLE	Pas de commentaire	Dont acte.
INAO	Pas d'avis	Pas concerné par cette révision	Se prononce favorablement sur l'OAP « La Grande Ferme »
Architecte des bâtiments de France	FAVORABLE	Modifier l'adresse mail de l'UDAP	
Commune THUE ET MUE	FAVORABLE	Pas de commentaire	Dont acte.

**AVIS FAVORABLES** mais avec **réserve** ou avec **recommandations** ou **remarques**

PPA	Observations, Réserves, Remarques, ...	Réponses du porteur de projet	Commentaire du CE.
<p>Chambre d'Agriculture du Calvados</p>	<p>Deux réserves sont formulées :</p> <p>- La première : « <i>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 coeur du bourg et tous les espaces agricoles Situés au Sud de la route de Bretagne et au Nord-Est de la commune. Nous rappelons que la protection des continuités écologiques s'établit au moyen de l'outil Trame Verte et Bleue et non systématiquement par l'application d'un zonage (N).</i> »</p> <p>-La seconde : « <i>En ce qui concerne l'artisan rural situé au sein du Manoir de Colleville, il semble nécessaire d'adapter la zone afin</i></p>	<p><b><u>Réponse à la réserve n°1</u></b>            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 art L 111-3 du code rural.            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> <p><b><u>Réponse à la réserve n°2 :</u></b>            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.</p>	<p>La mise en place de ce périmètre de réciprocité me paraît primordial pour préserver la quiétude de tous. Par ailleurs l'avis du pétitionnaire montre la volonté de conserver les espaces agricoles en tant que tel et il n'y a pas, à mon avis, d'incompatibilité entre la zone N et l'activité agricole.</p> <p>Il semble y avoir une confusion pour la localisation de l'entreprise et aucune demande n'a été formulée.</p>

	<i>de garantir la pérennité et le développement potentiel de l'activité de l'artisan rural. »</i>	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 soumise à l'avis de la CDPENAF cette demande intervient donc tardivement dans la procédure.	Avis conforme à celui du pétitionnaire.
Chambre des Métiers et de l'Artisanat Normandie	Création d'un STECaL au hameau de Colleville pour l'entreprise de maréchalerie ?	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.	Idem que ci-dessus.
Conseil Départemental du Calvados	Incohérence sur les chiffres d'augmentation de la population ; 79 en page 157 du rapport et cinquante dans le reste du projet.	Le nombre d'habitants supplémentaires est bien de 50 personnes. Ce passage sera ajusté pour apporter plus de clarté à l'objectif démographique communal	Dont acte.
Pôle Métropolitain Caen Normandie Métropole - Commission application du SCOT	Cinq remarques sont formulées : 1)- l'accès pour une urbanisation ultérieure peut être interprété... 2)- prévoir une densité supérieure au seuil minimal su SCOT, 3)- pas de diagnostic thermique pour le bâti des logements après 1984, 4)- intégrer une réflexion visant à limiter l'imperméabilisation et la végétalisation du futur parking, 5)- projections plus précise permettant d'apprécier la suffisance et l'adéquation ...avec le volume d'eau potable distribué par le syndicat.	<b>Remarque n°1</b> : 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.  <b>Remarque n°2</b> : La densité nette moyenne minimale fixée au sein des OAP sera maintenue dans le projet de PLU.  <b>Remarque n°3</b> : 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.  <b>Remarque n°4</b> : 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 ».	Dont acte pour ces cinq réponses.

		<p><b>Remarque n°5 :</b> 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<sup>3</sup> par jour pour des besoins actuels d'environ 38000 m<sup>3</sup> par jour en débit moyen. A moyen terme, la capacité de production sera élevée à 45000 m<sup>3</sup>/jour pour un besoin en débit moyen établi à 45000 m<sup>3</sup>. 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).</p>	
Préfet/DDTM	<p>Observations formulées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il conviendrait d'actualiser toutes les données du rapport de présentation (RP), en particulier avec le recensement INSEE 2020 (scénario démographique, nombre de logements programmés et consommation d'espaces à échéance du PLU) et les données SITADEL (logements neufs);</li> <li>• les mares identifiées dans le RP (page 197) mériteraient d'être protégées dans tes cartes du règlement graphique, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;</li> <li>• le diagnostic agricole devra être complété dans le RP avec des données agricoles plus récentes (RGA 2020, PAC 2022) en lien avec la déclinaison du projet alimentaire territorial (PAT);</li> <li>• le périmètre délimité des abords (PDA) autour de l'église Saint-Denis, validé par le conseil municipal le 22 juin 2023, devra être inclus dans le dossier présenté à l'enquête</li> </ul>	<p>La demande d'actualisation des données dans le rapport de présentation sera prise en compte. Elle impactera l'ensemble des chiffres du document.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. L'étang en amont du ruisseau de la Saussaye sera identifié plus clairement dans le règlement graphique.</li> <li>. Le rapport de présentation sera mis à jour avec des données agricoles plus récentes.</li> <li>. 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.</li> </ul>	Je prends note des engagements du pétitionnaire

	<p>publique, et mis à jour dans la liste et la carte des servitudes d'utilité publique (AC 1);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les pièces du PLU devront être complétés au titre de la prévention des risques liés : <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux chutes de pierres et de blocs (interdiction des constructions dans le périmètre de la bande de précaution dans le règlement écrit),</li> <li>- aux périmètres de sécurité des cavités souterraines (ajout des extensions dans les Interdictions de constructions dans le règlement écrit),</li> <li>- au retrait-gonflement des sols argileux dans les zones d'aléas moyens (obligations d'études géotechniques pour les vendeurs et constructeurs de maisons individuelles),</li> <li>- au classement sonore des. Infrastructures terrestres : tes annexes informatives du PLU (pièce F4) doivent être complétées par les prescriptions d'isolement acoustique, la bande d'inconstructibilité des 100 m (au titre du 1111-6 du code de l'urbanisme) est à reporter dans le règlement graphique (RG pièce E1) et les interdictions associées doivent être retranscrites dans le règlement écrit (pièce D);</li> </ul> </li> </ul>	<p>. Prise en compte des risques :</p> <p>Risque lié aux chutes de pierres et de blocs 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> <p>Risque lié aux cavités Il sera ajouté dans le règlement écrit de la zone A que les extensions des constructions sont également interdites.</p> <p>Prise en compte du risque lié au retrait-gonflement des sols argileux Les informations et recommandations relatifs à ce risque seront intégrées dans le rapport de présentation.</p> <p>Bruit et classement sonore des infrastructures Les annexes informatives du PLU seront complétées par les prescriptions d'isolement acoustique (périmètre - prescriptions - référence des arrêtés préfectoraux). Voies classées à grande circulation 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 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</p>	
--	--	--	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'adéquation des besoins futurs à la ressource en eau en vue de l'urbanisation de la zone 1AU devra être confirmée ;</li> <li>- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) devront être complétées sur ce volet programmation avec une priorisation des opérations en densification urbaine (en indiquant la surface et le nombre de logements).</li> </ul> <p>Recommandations de la DDTM</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le RP pourra utilement être complété pour les données relatives à l'évolution des effectifs scolaires, les cartes de transports en commun et la « vélo route », des réseaux de gaz, l'état écologique des cours d'eau, l'enjeu de préservation des haies, les objectifs du SAGE Orne Aval Seules, les dispositions du PCAET et l'utilisation des énergies renouvelables dans les bâtiments ;</li> <li>- L'orientation N° 7 du PADD devrait prendre en compte les nuisances (sonores, olfactives,) en lien avec les périmètres de réciprocité (articles R.151-30 et R. 151-30 du code de l'urbanisme) à inclure dans les annexes pour limiter le risque de conflits d'usages ;</li> </ul>	<p>être effectivement alimentée en eau potable en quantité et en qualité.</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.</p> <p>Recommandations de la DDTM :</p> <p>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. Le volet insertion paysagère du futur lotissement est déjà bien précisé dans l'OAP. 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 art L 111-3 du code rural.</p>	<p>Je prends note des engagements du pétitionnaire pour les recommandations de la DDTM.</p>
--	--	---	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• le volet insertion paysagère du futur lotissement (1AU) en lien avec la lisière verte (El 3) pourrait être renforcé ;</li> <li>• un zonage différencié de la zone urbaine (TAG) au niveau des parcelles agricoles du centre bourg pourrait permettre une meilleure maîtrise de l'urbanisation future à long terme ;</li> <li>• dans le RG, les règles de hauteur des habitations devraient permettre les toitures plates R +2 en cohérence avec les OAP et l'objectif de densification urbaine.</li> </ul>	<p>La demande relative aux règles de hauteurs n'est pas compatible avec la volonté communale.</p>	
--	---	---	--

### 3.1.2 Avis sur les PPMH

Aucune personne publique associée n'a émis d'avis sur ce sujet.

### **3.2 - L'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)**

Le 03 juillet 2023 Madame le Maire de MONDRAINVILLE a saisi Madame la Présidente de la MRAe afin de recueillir son avis sur le projet de révision du PLU.

Par lettre en date du 05 octobre 2023 la MRAe faisait savoir qu'elle ne s'était pas prononcée dans le délai de trois mois prévus par l'article R104-25 du code de l'urbanisme et donc que cet avis est réputé sans observation.

### **3.3 - Les contributions du public**

#### **3.3.1 Les observations portées au registre d'enquête portant sur la révision du PLU.**

Lors de la première permanence deux personnes sont venues me rencontrer.

- M François AVRILLON, représentant de l'entreprise « Alpha Terra » en charge de l'aménagement du secteur à urbaniser situé à l'Est de la Grande Ferme. Cette personne a déposé un plan et une notice explicative portant sur le détail du maillage viaire de l'aménagement. Cette remarque est reprise dans mon PVS sous cette forme :

- **Question N°1** : Que pensez-vous de la proposition faite tendant à modifier le maillage viaire de ce lotissement conformément à l'esquisse N°2 jointe au registre d'enquête publique : ?

**Réponse du pétitionnaire** : 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

**Analyse du Commissaire Enquêteur** : Cette proposition me paraît convenir à tous et semble raisonnable. Je suis favorable à la révision du maillage viaire.

- M Alain BARATTE, demeurant 7 rue Edouard Chapman à MONDRAINVILLE. Ce Monsieur est agriculteur et sa ferme se situe en plein centre du bourg. Il a déposé un courrier de trois pages ainsi que sept plans venant en appui des remarques formulées.

Les remarques formulées abordent sept thèmes distincts ; quatre de ceux-ci sont repris dans mon PVS et nécessitent une réponse du porteur de projet : il s'agit :

- des sorties 1 et 2 non utilisées des lotissement Verger II et Verger III,
- du bac de rétention à maintenir dans le lotissement Verger II,
- le projet d'un cimetière,
- la mise à jour du règlement graphique pour l'apposition d'un cercle de réciprocité (ce sujet fait l'objet d'une question et de sa réponse au paragraphe 3.3.3 ci-dessous).

J'ai repris dans mon PVS ces remarques et le pétitionnaire a apporté les réponses ci-dessous (les plans s'y rapportant sont à retrouver en annexe 5 – PVS).

- « je demande que les voies de sorties 1 et 2 soient constructibles ou agrandissement de parcelles voisines »

- **Question N°2** : Quelle est la position de la municipalité sur cette proposition ?

**Réponse du pétitionnaire** : 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

**Analyse du Commissaire Enquêteur** : à l'origine ces deux petites parcelles ont été artificialisées en vue d'être prolongées dans le cadre de la viabilisation de la zone 2AU ; celle-ci fait l'objet de la révision du PLU et se voit supprimée et donc ces deux parcelles n'ont plus l'objet d'être. Pour ma part j'estime que la position de la municipalité est prudente. La désartificialisation de ces parcelles pourrait même être envisagée et végétalisées afin de redevenir un poumon vert pour ce secteur.

- « ...je 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 intégrées ... »

- **Question N°3** : Quelle est la position de la municipalité sur cette proposition ?

**Réponse du pétitionnaire** : Les espaces dédiés à la gestion de l'eau pluviale n'ont pas vocation à être urbanisés : 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... »

**Analyse du Commissaire Enquêteur** : J'ai le même avis que le pétitionnaire et milite pour la protection de ces espaces.

- « ...je demande qu'un 2ème plus grand cimetière soit projeté au PLU pour les années lointaines... »

- **Question N°4** : Si j'ai bien compris une extension du cimetière actuelle est prévue sur la parcelle 173 indiquée sur le plan ci-dessus. La question de M BARATTE porte sur la création d'un nouveau cimetière. Cela est-il envisagé ?

**Réponse du pétitionnaire** : La création d'un nouveau cimetière n'est pas envisagée par la municipalité.

**Analyse du Commissaire Enquêteur** : rien à ajouter.

Pour conclure les observations formulées lors de la première permanence je considère que l'étude demandée au sujet de l'ensoleillement du nouveau lotissement près de la Grande Ferme ne présente pas d'intérêt dans le cadre de cette enquête publique qui se limite à la définition des zones du PLU. De plus, le troisième paragraphe du mémoire de M BARATTE se rapporte à la zone « N » et n'a donc aucun rapport avec le sujet abordé. Enfin, un paragraphe (antépénultième) mentionne l'absence d'un projet d'une zone 2AU or il s'agit là d'un choix délibéré de la municipalité qu'il ne me revient pas de commenter.

Lors de la deuxième permanence du 09 février 2024 une seule personne est venue me rencontrer ; il s'agissait à nouveau de M Alain BARATTE qui est venue déposer un dossier.

Les thèmes abordés, avec dépôt systématique de plans, sont les suivants :

- 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.

- **Question N°5** : Je considère que les présentations faites dans les différents éléments fournis par ce Monsieur sont approximatives et parfois confuses. La remise en cause des orientations prises par la municipalité n'a pas sa place dans cette enquête publique. Néanmoins souhaitez-vous apporter des réponses à ces différents sujets abordés ?

#### Réponses du pétitionnaire :

- ⇒ . 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 Bio climatisme 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.

**Analyse du Commissaire Enquêteur** : tous ces thèmes ont été plusieurs fois passés en revue de vive voix lors des permanences avec ce Monsieur et ont été détaillés. Les réponses du pétitionnaire sont claires et concordantes avec ce qui lui a été expliqué individuellement. Je n'ai rien à ajouter.

### 3.3.2 Les observations parvenues à l'adresse mail dédiée à l'enquête.

Le 15 février 2024 **M Alain BARATTE**, demeurant 7 rue Edouard Chapman à MONDRAINVILLE a fait parvenir par messagerie électronique un texte de six pages dans lequel il aborde à nouveau les thèmes déjà développés lors de ses précédentes venues aux permanences. Entre autres il demande :

- 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,

- **Question N°6** : Beaucoup d'éléments sont redondants avec tout ce qui a déjà été développé par ce Monsieur lors de ses visites précédentes. Les présentations sont approximatives et parfois confuses. La remise en cause des orientations prises par la municipalité n'a pas sa place dans cette enquête publique.  
Néanmoins souhaitez-vous apporter des réponses à ces différents sujets abordés ?

#### Réponses du pétitionnaire :

- Sortie pour la parcelle ZD 167 : la parcelle ZDI67 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 Zd 166 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 observation,
- 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 règlementaires seront menées pour ce futur projet (loi Elan).

**Analyse du Commissaire Enquêteur :** je rejoins complètement les avis du pétitionnaire et n'ai rien à ajouter.

### 3.3.3 Question du commissaire enquêteur.

M BARATTE demande dans son exposé que la parcelle ZD 166 soit classée constructible. Je lui ai répondu le jour de sa venue que celle-ci se situant en zone U est de fait constructible et donc que sa question n'appelait pas d'autre réponse. En revanche je me suis aperçu que sur le projet de règlement graphique ne figure pas de cercle de réciprocité par rapport à sa ferme située au sein du bourg. De fait le règlement écrit ne prescrit rien dans ce cadre de réciprocité.



- **Question N°7 :** Avez-vous prévu de modifier les règlements graphique et écrit afin d'inclure ce périmètre et les spécificités qui en découlent ?

#### Réponses du pétitionnaire :

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 l'article 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.

Les périmètres de réciprocité seront donc ajoutés au règlement graphique, et évoqués dans le règlement écrit.

**Analyse du Commissaire Enquêteur :** il s'agit là d'un sujet particulièrement sensible et je pense que la mise en place de ce périmètre de réciprocité est importante et suis étonné qu'il n'existait pas avant cette révision. Je rejoins l'avis du pétitionnaire.

### **3.3.4 Les observations portées au registre d'enquête portant sur la modification des PPM.**

Aucune observation n'a été faite pour la partie périmètres de protection des monuments historiques.

### **3.4 – Clôture de l'enquête publique unique.**

L'arrêté du 08 août 2016 pris par Monsieur le Maire de la commune a prescrit l'enquête du mercredi 12 septembre 2016 au vendredi 12 octobre 2016; j'ai récupéré le registre d'enquête ainsi que l'intégralité du dossier qui a été mis à la disposition du public pendant trente et un jours consécutifs mettant ainsi fin à l'enquête publique unique.

## **CHAPITRE 4 – procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse**

Conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement j'ai remis le 20 février 2024 mon procès-verbal de synthèse à Madame le Maire en commentant les différents points abordés. Ensuite j'ai lu les questions que je posais et j'ai appelé son attention sur le respect du délai de quinze jours pour formuler, ou non, ses réponses.

Madame le Maire a signé un récépissé de remise de ce document. Le 04 mars 2024, Madame le Maire de MONDRAINVILLE m'a fait parvenir son mémoire en réponse par messagerie électronique. En annexe 5 se trouvent le PVS et les réponses fournies sont incluses dans le paragraphe 3 ci-dessus.

Fait à SAINT AUBIN SUR MER, le 11 mars 2024

Le Commissaire Enquêteur

**Monsieur Noël LAURENCE**



- Destinataires :

- un exemplaire remis à Madame le Maire de la commune ;
- un exemplaire remis à Monsieur Le Président du T.A. de CAEN

## **ANNEXE 1 - Procès verbal de la réunion du 07 décembre 2023**

Monsieur Noël LAURENCE                      SAINT AUBIN SUR MER, le 07 décembre 2023  
10, rue de la Noé de l'Ile  
14750 SAINT AUBIN SUR MER  
Port : 06.08.84.72.18  
[nolo1427@gmail.com](mailto:nolo1427@gmail.com)

### **ENQUÊTE PUBLIQUE** **portant sur l'ouverture d'une enquête publique unique sur le projet de révision du Plan** **Local d'Urbanisme (PLU) et la proposition de périmètres délimités des abords des** **monuments historiques.**

#### ***Procès-verbal de la réunion du 07 Décembre 2023*** ***tenue à la mairie de MONDRAINVILLE.***

Assistaient à cette réunion :

- MME            Edith GODIER            Maire de MONDRAINVILLE
- M                Noël LAURENCE, Commissaire enquêteur.

Une rencontre a eu lieu entre les personnes nommées ci-dessus afin de faire le point sur l'enquête publique unique qui se déroulera dans le cadre des projets mentionnés en titre du Procès-verbal.

Nous nous étions donné rendez-vous en mairie de MONDRAINVILLE le 07 Décembre 2023 à 09h00. Les sujets suivants ont été abordés.

#### 1) **Les avis des Personnes Publique Associées (PPA) :**

Madame le Maire m'a remis l'intégralité des avis reçus des PPA que j'analyserai dans mon rapport d'enquête unique.

#### 2) **Modalités pratiques de l'enquête publique :**

Le siège de l'enquête publique sera la mairie de MONDRAINVILLE.

- Art R123-9 du C.E. - Un arrêté de mise à l'enquête publique unique doit être produit ainsi qu'un avis d'enquête publique : à la charge de la mairie – déjà en cours d'élaboration.
- Art R123-11 - Il faut prévoir deux publications de l'avis d'enquête dans deux journaux (un local et un de plus grande diffusion) : ce seront probablement Ouest-France et Liberté.
  - ⇒ Une première publication au moins 15 jours avant le début de l'enquête,
  - ⇒ Une deuxième publication dans les 8 premiers jours de l'enquête.
- Art R123-11 - Un affichage réglementaire doit être effectué dans la commune  
:
  - Affichage au moins sur les panneaux d'affichage de

- Toute autre solution de communication peut être mise en œuvre : flyer dans les boîtes à lettres de la commune ; application « panneau pocket », etc...
- L'enquête publique unique et le dossier d'enquête doivent être mis en ligne sur les sites internet de la commune.
- Un ordinateur sur le lieu des permanences doit-être mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique unique,
- Une adresse de messagerie électronique dédiée à l'enquête doit être créée afin de recevoir les éventuels messages électroniques envoyés par le public.
- Un dossier papier sera mis en place à la mairie ; il doit-être consultable en permanence par le public aux heures habituelles d'ouverture de la mairie.
- Art R123-13 du C.E.- Un registre papier sera fourni par la mairie.

### **3) Durée de l'enquête et permanences :**

L'enquête publique est prévue du mardi 09 janvier 2024 (09h00) au vendredi 09 février 2024 (18h00) soit une durée de 32 jours consécutifs.

Le commissaire enquêteur tiendra les permanences en présentiel à la mairie aux dates et heures suivantes :

- Mardi 09 janvier 2024 de 09h00 à 11h30,
- Samedi 27 janvier 2024 de 09h00 à 11h30,
- Vendredi 09 février 2024 de 16h00 à 18h00.

*Nota* : à la suite de cette dernière permanence le commissaire enquêteur récupérera l'intégralité du dossier papier détenu dans la commune.

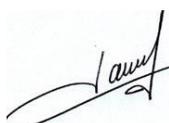
### **4) Abord des monuments historiques :**

Le dossier dissocié du dossier du PLU a été réalisé et sera présenté à part de celui-ci.

Enfin, dans un délai de 8 jours suivant la fin de l'enquête publique unique, le CE remettra à Madame le Maire de la commune son Procès-verbal de synthèse conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement.

Les sujets étant épuisés, la réunion a été levée à 11h15.

Le Commissaire Enquêteur  
**Monsieur Noël LAURENCE**



## **Annexe 2 - arrêté de Madame le Maire de MONDRAINVILLE**

Arrondissement de CAEN  
Département du CALVADOS  
Canton d'EVRECY

**COMMUNE DE MONDRAINVILLE**  
**ARRETE N° 2023\*07 DU 11 DECEMBRE 2023**

### **Prescrivant une enquête publique unique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MONDRAINVILLE et de Périmètres Délimités des Abords**

#### **Le Maire,**

**Vu** le code de l'environnement et notamment les articles L123-1 et suivants, R123-1 et suivants ;

**Vu** le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-19 ;

**Vu** le Code du Patrimoine et notamment ses articles L.621-30 à L.621-32 et R.621-92 à R.621-95 relatifs à la procédure de modification d'un Périmètre Délimité des Abords ;

**Vu** la délibération du Conseil Municipal en date du 22 juin 2007 approuvant le plan local d'urbanisme,

**Vu** la délibération du Conseil Municipal en date du 22 janvier 2021 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme, précisant les objectifs poursuivis et définissant les modalités de concertation du public,

**Vu** la délibération du Conseil Municipal en date du 22 juin 2023 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du plan local d'urbanisme,

**Vu** le courrier du 22 mars 2023 de Madame l'Architecte des Bâtiments de France demandant l'avis de la commune de MONDRAINVILLE sur la proposition de modification de deux périmètres délimités des Abords autour de l'Eglise Saint-Denis de Mondrainville et de l'église de Grainville-sur-Odon, protégées au titre des Monuments Historiques,

**Vu** l'avis du Conseil Municipal de la commune de MONDRAINVILLE du 22 juin 2023 favorable à la modification des Périmètres Délimités des Abords des églises tels que proposé par Madame l'Architecte des Bâtiments de France,

**Vu** la décision en date du 15 novembre 2023 de Monsieur le président du tribunal administratif de Caen désignant Monsieur Noël LAURENCE en qualité de commissaire enquêteur et monsieur Alain BOUGRAT, en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus

**Vu** les pièces du dossier de révision du PLU et du dossier de modification des périmètres délimités des Abords soumises à l'enquête publique unique.

### **ARRETE**

#### **ARTICLE 1**

Il sera procédé à une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Mondrainville et sur le projet de modification des périmètres délimités des Abords de l'église Saint-Denis de Mondrainville et de l'église de Grainville-sur-Odon, pour une durée de 32 jours :

- **Du mardi 9 janvier 2024 - 09 heures**
- **Au vendredi 9 février 2024 - 18 heures (précises)**

Le siège de l'enquête publique unique est fixé à la mairie de Mondrainville – 4, Route de Bretagne – 14210 Mondrainville.

Le Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet d'une évaluation environnementale sur laquelle la mission régionale de l'Autorité Environnementale ne s'est pas prononcée dans le délai de trois mois prévus par l'article R.104-25 du Code de l'Urbanisme. Cette information sur l'absence d'avis est à porter à connaissance du public lors de l'enquête publique, et figure sur le site internet suivant : [www.mrae.developpement-durable.gouv.fr](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr)

## ARTICLE 2

Le dossier d'enquête publique unique est constitué d'une version papier et d'une version dématérialisée. Il comprend l'ensemble des pièces mentionnées à l'article R.123-8 du Code de l'Environnement concernant le projet de révision du PLU de Mondrainville et le projet de modification des périmètres délimités des Abords. Il comprend également le registre d'enquête papier.

Toute personne peut, à sa demande et à ses frais, obtenir communication d'une copie du dossier d'enquête auprès de la commune de Mondrainville.

## ARTICLE 3

Monsieur Noël LAURENCE, retraité, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par la décision n° E23000062/14 en date du 15 novembre 2023 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen. Monsieur Alain BOUGRAT est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

## ARTICLE 4

Au terme de l'enquête publique unique, après étude des demandes formulées lors de celle-ci, des avis des personnes publiques associées et du commissaire-enquêteur, le PLU sera éventuellement modifié puis approuvé par le conseil municipal de Mondrainville.

Le projet de Périmètres Délimités des Abords des églises, quant à lui, éventuellement modifié pour tenir compte des observations du public et de l'avis du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil Municipal de Mondrainville, validé par l'Architecte des Bâtiments de France, puis sera créé par arrêté du Préfet de Région.

## ARTICLE 5

La commune de MONDRAINVILLE est la personne publique responsable du projet de révision du PLU et du projet de modification des Périmètres Délimités des Abords des églises. Les coordonnées auxquelles des informations peuvent être demandées sont les suivantes :

- Mairie de Mondrainville – 4, Route de Bretagne – 14210 Mondrainville
- Madame Edith GODIER, maire, est la personne à contacter :
  - Adresse mail : [mairie.mondrainville@wanadoo.fr](mailto:mairie.mondrainville@wanadoo.fr)
  - **Adresse mail spéciale enquête publique : [enquetepublique.mondrainville@gmx.fr](mailto:enquetepublique.mondrainville@gmx.fr)**
  - Téléphone mairie : 02 31 80 80 66

## ARTICLE 6

Le dossier d'enquête au format papier est consultable au siège de l'enquête publique unique : Mairie de Mondrainville – 4, route de Bretagne – 14 210 MONDRAINVILLE, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

De même, un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, sera tenu à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, ainsi que pendant les permanences du commissaire enquêteur.

Le dossier d'enquête est également consultable en format numérique :

- Sur le site internet de la commune : [www.mairie.mondrainville.fr](http://www.mairie.mondrainville.fr)
- Via la mise à disposition d'un poste informatique à la mairie de Mondrainville pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et horaires habituels d'ouverture.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations en mairie de Mondrainville :

- **Le mardi 09 janvier 2024 de 9H00 à 11H30**
- **Le samedi 27 janvier 2024 de 9H00 à 11H30**
- **Le vendredi 09 février 2024 de 16H00 à 18H00**

## **ARTICLE 7**

Chacun pourra prendre connaissance du dossier d'enquête publique unique et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête.

Le public pourra également adresser ses observations par courrier à Monsieur le Commissaire Enquêteur au siège de la mairie de Mondrainville – 4, route de Bretagne – 14210 Mondrainville.

Le public pourra déposer ses observations par voie électronique, durant la période d'enquête indiquée à l'article 1, à l'adresse dédiée à l'enquête publique : **enquetepublique.mondrainville@gmx.fr**

Les observations et propositions du public, transmises par voie postale, ainsi que les observations écrites reçues par le commissaire enquêteur, sont consultables au siège de l'enquête publique unique.

Les courriels seront eux rattachés au registre d'enquête et mis en ligne à l'adresse suivante : [www.mairie.mondrainville.fr](http://www.mairie.mondrainville.fr)

## **ARTICLE 8**

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire enquêteur.

Dans la huitaine suivant la clôture des registres, madame le maire de Mondrainville recevra monsieur le commissaire enquêteur qui lui communiquera ses observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Madame le maire de Mondrainville disposera d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Trente jours après la clôture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur transmettra au maire de la commune de Mondrainville le registre d'enquête et leurs pièces annexes, accompagnés du rapport et de ses conclusions motivées et de ses avis.

Si ce délai ne peut être respecté, un délai supplémentaire peut être accordé à la demande du commissaire enquêteur par l'autorité compétente pour organiser l'enquête, après avis du responsable du projet.

Le commissaire enquêteur transmettra une copie de son rapport et de ses conclusions motivées et avis au Président du tribunal administratif et à Monsieur le Préfet du Calvados.

## **ARTICLE 9**

A l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur durant un an à compter de la clôture de l'enquête, en mairie de Mondrainville ainsi que sur le site internet de la mairie : [www.mairie.mondrainville.fr](http://www.mairie.mondrainville.fr)

Une copie du rapport de la commission d'enquête sera adressée au Préfet du Calvados par les soins de la commune de MONDRAINVILLE.

## **ARTICLE 10**

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique unique sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans les deux journaux désignés ci-après :

- OUEST FRANCE

- LIBERTE Bonhomme libre

Un autre avis au public sera affiché sur les panneaux d'affichage habituels du territoire de la commune de MONDRAINVILLE au moins 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. Cet avis sera également publié sur le site internet de la commune.

**ARTICLE 11**

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif dans un délai de deux mois après sa notification.

**ARTICLE 12**

Ampliation du présent arrêté qui sera affiché selon la réglementation en vigueur, sera adressée à

- Monsieur préfet du Calvados

**FAIT A MONDRAINVILLE**

**Le 11 DECEMBRE 2023**

**Le maire**

**Edith GODIER**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

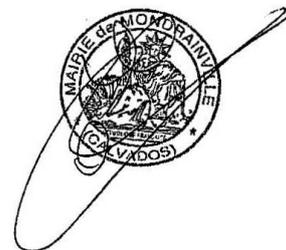
D14-211404389-20231211-ARRETE2023-07-AR

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 12/12/2023

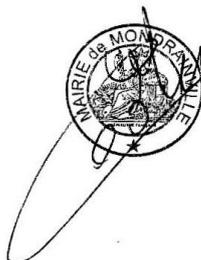
Affichage : 12/12/2023

Pour l'autorité compétente par délégation



**AFFICHÉ le :**

**12 DEC. 2023**



**Le Maire  
Edith GODIER**

Arrondissement de CAEN  
Département du CALVADOS  
Canton d'EVRECY

**COMMUNE DE MONDRAINVILLE**  
**ARRETE N° 2024\*01 DU 12 JANVIER 2024**  
**Portant prolongation de l'enquête publique unique**

**Le Maire,**

**VU** l'article L.123-9 du code l'environnement qui donne au commissaire enquêteur la possibilité de prolonger la durée de l'enquête publique d'une durée maximum de quinze jours.

**VU** l'arrêté N° 2023\*07 en date 11 décembre 2023 prescrivant une enquête publique unique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MONDRAINVILLE et sur le projet de modification des Périmètres Délimités des Abords des églises.

**VU** l'arrêté précité qui fixe les dates d'enquête publique unique du 9 janvier 2024 - 9 heures au 9 février 2024 - 18 heures.

**Vu** la décision de prolongation de l'enquête publique unique formulée par le Commissaire Enquêteur le 09 janvier 2024.

**CONSIDERANT :**

Que compte-tenu des conditions météorologiques particulièrement dégradées (neige abondante et verglas), il était dangereux, voire impossible de rejoindre la commune de Mondrainville, le mardi 9 janvier 2024

Que le public ne pouvait pas se rendre normalement à la permanence que devait assurer le commissaire enquêteur le 9 janvier 2024 de 9h00 à 11h30.

Que de ce fait, certaines personnes n'auraient pas eu accès convenablement aux informations sur cette enquête publique unique ni rencontrer le commissaire enquêteur.

**ARRETE**

**ARTICLE 1 :**

L'enquête publique unique portant à la fois sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Mondrainville et sur le projet de modification des périmètres délimités des Abords de l'église Saint-Denis de Mondrainville et de l'église de Grainville-sur-Odon, initialement prévue du 9 janvier 2024 à 9 heures au 9 février 2024 à 18 heures est prolongée de 7 jours, soit jusqu'au vendredi 16 février 2024 à 18 heures, délai de clôture de la procédure.

**ARTICLE 2 :**

Afin de compenser la permanence qui a été supprimée le mardi 9 janvier 2024 de 9 heures à 11h30, Monsieur Noël LAURENCE, commissaire enquêteur désigné par le Tribunal Administratif de Caen assurera une permanence supplémentaire le **vendredi 16 février 2024 de 15 heures à 18 heures**.

**ARTICLE 3 :**

Monsieur le commissaire enquêteur recevra les observations orales et écrites lors des 3 permanences en mairie de Mondrainville le samedi 27 janvier 2024 de 9h00 à 11h30, le vendredi 9 février 2024 de 16h00 à 18h00 et le vendredi 16 février de 15h00 à 18h00.

**ARTICLE 4 :**

Le dossier d'enquête au format papier est consultable au siège de l'enquête publique unique : Mairie de Mondrainville - 4, route de Bretagne - 14 210 MONDRAINVILLE, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

De même, un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, sera tenu à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, ainsi que pendant les permanences du commissaire enquêteur.

Le dossier d'enquête publique unique est également consultable en format numérique :

- Sur le site internet de la commune : [www.mairie.mondrainville.fr](http://www.mairie.mondrainville.fr)
- Via la mise à disposition d'un poste informatique à la mairie de Mondrainville pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et horaires habituels d'ouverture

#### ARTICLE 5 :

Chacun pourra prendre connaissance du dossier d'enquête publique unique et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête.

Le public pourra également adresser ses observations par courrier à Monsieur le Commissaire Enquêteur au siège de la mairie de Mondrainville – 4, route de Bretagne – 14210 Mondrainville.

Le public pourra déposer ses observations par voie électronique, durant la période d'enquête indiquée à l'article 1, à l'adresse dédiée à l'enquête publique :

[enquetepublique.mondrainville@gmx.fr](mailto:enquetepublique.mondrainville@gmx.fr)

Les observations et propositions du public, transmises par voie postale, ainsi que les observations écrites reçues par le commissaire enquêteur, sont consultables au siège de l'enquête publique unique.

Les courriels seront eux rattachés au registre d'enquête et mis en ligne à l'adresse suivante : [www.mairie.mondrainville.fr](http://www.mairie.mondrainville.fr)

#### ARTICLE 6

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif dans un délai de deux mois après sa notification.

#### ARTICLE 7

Ampliation du présent arrêté qui sera affiché selon la réglementation en vigueur, sera adressée à

- Monsieur préfet du Calvados

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

014-211404389-20240112-ARRETE2024-01-AR

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet 12/01/2024

Affichage 12/01/2024

Pour l'autorité compétente par délégation

FAIT A MONDRAINVILLE

LE 12 JANVIER 2024

Le maire

Edith GODIER



**Enquête Publique unique portant sur :**

- **le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU),  
et  
le projet de périmètres de protection modifiés des monuments historiques  
de la commune MONDRAINVILLE**

**Je soussigné**, Monsieur Noël LAURENCE, commissaire enquêteur désigné le 15 novembre 2023 par Monsieur le Président du tribunal administratif de Caen et chargé, par arrêté de Madame le Maire de MONDRAINVILLE du 11 décembre 2023, de conduire l'enquête publique unique portant sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme et le projet de périmètres de protection modifiés des monuments historiques de la commune de MONDRAINVILLE ;

Vu l'article L.123-9 du code de l'environnement qui donne au commissaire enquêteur la possibilité de prolonger la durée de l'enquête d'une durée maximum de quinze jours ;

Vu les articles 1.123-10, Modifié par Ordonnance n°2017-80 du 26 janvier 2017 - art. 2 et R. 123-9, Modifié par Décret n°2021-837 du 29 juin 2021 - art. 24, du code de l'environnement tels qu'Us résultent du décret 2017-626 du 25 avril 2017 relatifs à l'organisation de l'enquête publique ;

Vu l'arrêté précité du 11 décembre 2023 qui fixe les dates d'enquête publique du 09 janvier 2024 (09h00) au 09 février 2024 (18h00)

Après en avoir informé Madame le Maire le 09 janvier 2024 par téléphone à 08h00,

**Considérant :**

- Qu'il était dangereux, voire impossible, de rejoindre la commune de MONDRAINVILLE compte-tenu des chutes de neige et de verglas,
- Que le public ne pouvait pas se rendre normalement à la permanence que je devais assurer le 09 janvier 2024 de 09h00 à 11h30,
- Que de ce fait certaines personnes n'auraient pas eu accès convenablement aux informations portant sur cette enquête unique ni rencontrer le commissaire enquêteur,

**Décide :**

La durée de l'enquête publique unique précitée, initialement prévue du 09 janvier 2024 (09h00) au 09 février 2024 (18h00), est prolongée de 07 jours, soit jusqu'au vendredi 16 février 2024 à 18 heures, délai de clôture de la procédure. Afin de compenser la permanence qui a été supprimée le lundi 09 janvier 2024 (de 09h00 à 11h30) une permanence supplémentaire est instaurée le vendredi 16 février 2024 de 15h00 à 18h00.

Conformément aux dispositions du code de l'environnement, je demande à Madame le Maire de MONDRAINVILLE de bien vouloir prendre les mesures nécessaires pour porter cette décision à la connaissance du public.

J'attire l'attention de Madame le Maire de MONDRAINVILLE de veiller à ce que l'avis de prolongation mentionne la tenue d'une permanence supplémentaire du commissaire-enquêteur le vendredi 16 février 2024 de 15h00 à 18h00 ainsi que la possibilité de consulter le dossier en ligne sur le site [www.mairie.mondrainville.fr](http://www.mairie.mondrainville.fr) et de faire éventuellement des observations par voie dématérialisée sur l'adresse [enquetepublique.mondrainville@gmx.fr](mailto:enquetepublique.mondrainville@gmx.fr).

Fait à SAINT-AUBIN-SUR-MER, le 09 janvier 2024  
Noël LAURENCE  
Commissaire Enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Noël Laurence', written over a light blue rectangular background.

## **PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE**

**(conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement)  
Relatif aux projets  
-de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU),  
- de périmètres de protection modifiés des monuments historiques de la commune**

Enquête effectuée du mardi 09 janvier 2024 (09h00) au vendredi 16 février 2024 (18h00)  
conformément aux arrêtés du 11 décembre 2023 et du 12 janvier 2024 pris par Madame le  
Maire de la commune

Le PLU actuellement en vigueur date du 22 juin 2007 et la municipalité a décidé la révision de ce document afin d'actualiser certaines données et de revoir les différents zonages de la commune.

### **1-Déroulement de l'enquête publique**

Cette enquête n'a pas eu lieu aux dates initialement prévues par le premier arrêté de Madame le Maire de la commune car, en raison des conditions météorologiques, une procédure de prolongation a été déclenchée compte-tenu de la suppression de la première permanence prévue le 09 janvier 2024.

Cette enquête publique unique n'a pas suscité l'enthousiasme du public et on peut attribuer cela à la large concertation menée en amont.

La publicité et les affichages ont été réalisés de façon conforme à la réglementation et des initiatives locales ont été menées afin de diffuser au maximum l'information portant sur le déroulement de l'enquête.

### **2-Les dossier mis à l'enquête publique.**

Pour la révision du PLU le dossier a été réalisé par le bureau d'études NEAPOLI et il s'est révélé de très bonne qualité, très abordable et bien documenté.

Pour la modification de la protection des périmètres délimités des bâtiments historiques il a été réalisé par le Service territorial de l'architecture et du patrimoine (STAP) du Calvados. Il s'agit d'un document remarquable de qualité.

### **3 – QUESTIONS SUITE AUX AVIS DES PPA.**

Un certain nombre de remarques, observations ou réserves sont apparues dans les avis émis par les PPA. Il y a lieu de connaître la position de la municipalité suite à celles-ci. Aussi je vous propose d'y répondre dans le tableau ci-dessous.

**AVIS FAVORABLES mais avec réserve, recommandations ou remarques**

PPA	OBSERVATIONS/RÉSERVES	Réponse du pétitionnaire
<b>Chambre d'Agriculture du Calvados</b>	<p><b>Deux réserves sont formulées :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La première : <i>« 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 du bourg et tous les espaces agricoles Situés au Sud de la route de Bretagne et au Nord-Est de la commune. Nous rappelons que la protection des continuités écologiques s'établit au moyen de l'outil Trame Verte et Bleue et non systématiquement par l'application d'un zonage (N). »</i></li> <li>-La seconde : <i>« 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. »</i></li> </ul>	
<b>Chambre des Métiers et de l'Artisanat Normandie</b>	Création d'un STECaL au hameau de Colleville pour l'entreprise de maréchalerie ?	
<b>Conseil Départemental du Calvados</b>	Incohérence sur les chiffres d'augmentation de la population ; 79 en page 157 du rapport et cinquante dans le reste du projet.	
<b>Pôle Métropolitain Caen Normandie Métropole - Commission application du SCOT</b>	<p><b>Cinq remarques sont formulées :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'accès pour une urbanisation ultérieure peut être interprété...</li> <li>- prévoir une densité supérieure au seuil minimal su SCOT,</li> <li>- pas de diagnostic thermique pour le bâti des logements après 1984,</li> <li>- intégrer une réflexion visant à limiter l'imperméabilisation et la végétalisation du futur parking,</li> </ul>	

	<p>- projections plus précise permettant d'apprécier la suffisance et l'adéquation ... avec le volume d'eau potable distribué par le syndicat.</p>	
<p><b>Préfet/DDTM</b></p>	<p><b>Sept observations sont formulées.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il conviendrait d'actualiser toutes les données du rapport de présentation (RP), en particulier avec le recensement INSEE 2020 (scénario démographique, nombre de logements programmés et consommation d'espaces à échéance du PLU) et les données SITADEL (logements neufs) ;</li> <li>• les mares identifiées dans le RP (page 197) mériteraient d'être protégées dans les cartes du règlement graphique, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;</li> <li>• le diagnostic agricole devra être complété dans le RP avec des données agricoles plus récentes (RGA 2020, PAC 2022) en lien avec la déclinaison du projet alimentaire territorial (PAT) ;</li> <li>• le périmètre délimité des abords (PDA) autour de l'église Saint-Denis, validé par le conseil municipal le 22 juin 2023, devra être inclus dans le dossier présenté à l'enquête publique, et mis à jour dans la liste et la carte des servitudes d'utilité publique (AC 1);</li> <li>• les pièces du PLU devront être complétés au titre de la prévention des risques liés : <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux chutes de pierres et de blocs (interdiction des constructions dans le périmètre de la bande de précaution dans le règlement écrit),</li> <li>- aux périmètres de sécurité des cavités souterraines (ajout des extensions dans les Interdictions de constructions dans le règlement écrit),</li> <li>- au retrait-gonflement des sols argileux dans les zones d'aléas moyens (obligations d'études</li> </ul> </li> </ul>	

	<p>géotechniques pour les vendeurs et constructeurs de maisons individuelles),</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au classement sonore des infrastructures terrestres : les annexes informatives du PLU (pièce F4) doivent être complétées par les prescriptions d'isolement acoustique, la bande d'inconstructibilité des 100 m (au titre du 1111-6 du code de l'urbanisme) est à reporter dans le règlement graphique (RG pièce E1) et les interdictions associées doivent être retranscrites dans le règlement écrit (pièce D);</li> <li>- L'adéquation des besoins futurs à la ressource en eau en vue de l'urbanisation de la zone 1AU devra être confirmée ;</li> <li>- Les orientations d'aménagement et de programmation (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).</li> </ul> <p><b>Recommandations de la DDTM :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le RP pourra utilement être complété pour les données relatives à l'évolution des effectifs scolaires, les cartes de transports en commun et la « véloroute », des réseaux de gaz, l'état écologique des cours d'eau, enjeu de préservation des haies, les objectifs du SAGE Orne Aval Seulles, les dispositions du PCAET et l'utilisation des énergies renouvelables dans les bâtiments ;</li> <li>- L'orientation N° 7 du PADD devrait prendre en compte les nuisances (sonores, olfactives,) en lien avec les périmètres de réciprocité (articles R.151-30 et R. 151-30 du code de l'urbanisme) à inclure dans les annexes pour limiter le risque de conflits d'usages ;</li> <li>• le volet insertion paysagère du futur lotissement (1AU) en lien avec la lisière verte (E1 3) pourrait être renforcé ;</li> </ul>	
--	---	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• un zonage différencié de la zone urbaine (TAG) au niveau des parcelles agricoles du centre bourg pourrait permettre une meilleure maîtrise de l'urbanisation future à long terme ;</li> <li>• dans le RG, les règles de hauteur des habitations devraient permettre les toitures plates R +2 en cohérence avec les OAP et l'objectif de densification urbaine.</li> </ul>	

#### 4 – Observations du public et questions posées.

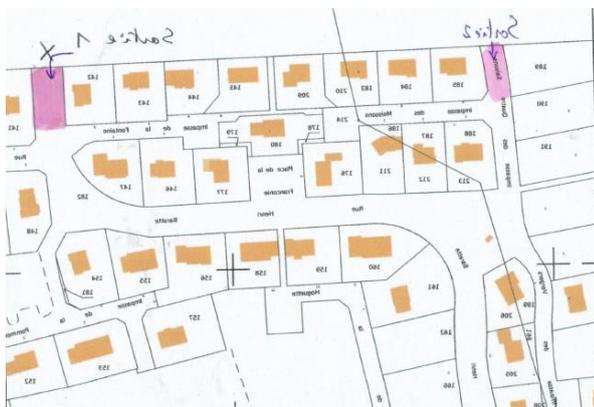
A ma permanence du 27 janvier 2024 deux personnes sont venues déposer des dossiers.

- **M François AVRILLON** représentant la société Alpha Terra a inséré au registre d'enquête un plan et une notice explicative portant sur l'aménagement du futur lotissement de la Grande Ferme.

- **Question N°1** : Que pensez-vous de la proposition faite tendant à modifier le maillage viaire de ce lotissement conformément à l'esquisse N°2 jointe au registre d'enquête publique : ?

- **M Alain BARATTE**, demeurant 7 rue Edouard Chapman à MONDRAINVILLE. Il a déposé un courrier de trois pages ainsi que sept plans venant en appui des remarques formulées. Un certain nombre de ces remarques sont sans fondement voire hors sujet. Néanmoins trois thèmes appellent une réponse de la part du porteur de projet.

- « ...je demande que les voies de sorties 1 et 2 soient constructibles ou agrandissement de parcelles voisines »



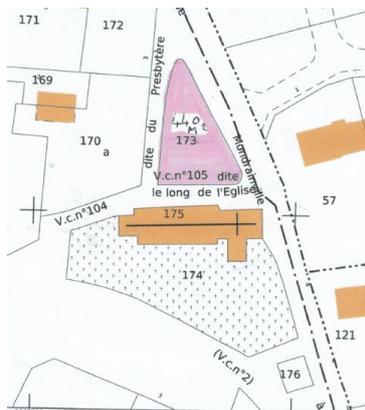
- **Question N°2** : Quelle est la position de la municipalité sur cette proposition ?

- « ...je 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 ... »



- **Question N°3** : Quelle est la position de la municipalité sur cette proposition ?

- « ...je demande qu'un 2ème plus grand cimetière soit projeté au PLU pour les années lointaines... »



- **Question N°4** : Si j'ai bien compris une extension du cimetière actuelle est prévue sur la parcelle 173 indiquée sur le plan ci-dessus. La question de M BARATTE porte sur la création d'un nouveau cimetière. Cela est-il envisagé ?

A ma deuxième permanence du 09 février 2024 une seule personne est venue déposer un dossier. Il s'agit à nouveau de **M Alain BARATTE**, demeurant 7 rue Edouard Chapman à MONDRAINVILLE.

Les thèmes abordés, avec dépôt systématique de plans, sont les suivants :

- 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.

- **Question N°5** : Je considère que les présentations faites dans les différents éléments fournis par ce Monsieur sont approximatives et parfois confuses. La remise en cause des orientations prises par la municipalité n'a pas sa place dans cette enquête publique. Néanmoins souhaitez-vous apporter des réponses à ces différents sujets abordés ?

5 – Questions parvenues à l'adresse mail dédiée à l'enquête.

Le 15 février 2024 **M Alain BARATTE**, demeurant 7 rue Edouard Chapman à MONDRAINVILLE a fait parvenir par messagerie électronique un texte de six pages dans lequel il aborde à nouveau les thèmes déjà développés lors de ses précédentes venues aux permanences. Entre autres il demande :

- 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,

- **Question N°6** : Là aussi je considère qu'un certain nombre d'éléments sont redondants par rapport à ce qui a déjà été développé par ce Monsieur. Les présentations faites dans les différents

éléments fournis sont approximatives et parfois confuses. La remise en cause des orientations prises par la municipalité n'a pas sa place dans cette enquête publique.  
Néanmoins souhaitez-vous apporter des réponses à ces différents sujets abordés ?

6 – Question du Commissaire enquêteur.

M BARATTE demande dans son exposé que la parcelle ZD 166 soit classée constructible. Je lui ai répondu le jour de sa venue que celle-ci se situant en zone U est de fait constructible et donc que sa question n'appelait pas d'autre réponse. En revanche je me suis aperçu que sur le projet de règlement graphique ne figure pas de cercle de réciprocité par rapport à sa ferme située au sein du bourg. De fait le règlement écrit ne prescrit rien dans ce cadre de réciprocité.



- **Question N°7** : Avez-vous prévu de modifier les règlements graphique et écrit afin d'inclure ce périmètre et les spécificités qui en découlent ?

Fait à SAINT AUBIN SUR MER, le 1 février 2024

Le Commissaire Enquêteur  
**Monsieur Noël LAURENCE**

Un exemplaire de ce PROCES VERBAL DE SYNTHESE (article R123-18 du code de l'environnement) remis à

Date et signature : signé par Mme le Maire le 20 février 2024.