

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

---o-O-o---

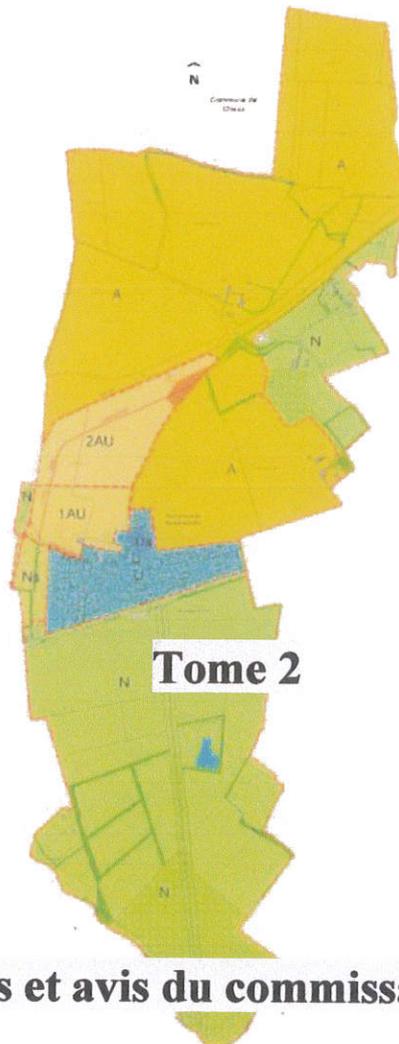
DÉPARTEMENT du CALVADOS

Commune de MONDRAINVILLE

---o-O-o---

## ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme



### Conclusions et avis 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\* du 12 janvier 2024  
pris par Madame le Maire de la commune

Dossier TA N° E23000062/14

Commissaires enquêteurs : M. Noël LAURENCE....titulaire M. Alain BOUGRAT.....suppléant
--



## **SOMMAIRE**

<b>1 - PRÉAMBULE.....</b>	<b>3</b>
<b>2 - LE PROJET ET LE DOSSIER MIS A L'ENQUÊTE.....</b>	<b>3</b>
2.1 LA COMMUNE ET SON PROJET. ....	3
2.2 LE CADRE JURIDIQUE. ....	3
2.3 LE DOSSIER MIS A L'ENQUETE PUBLIQUE .....	4
<b>3 - L'ORGANISATION ET LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE .....</b>	<b>4</b>
<b>4 - L'ANALYSE DES OBSERVATIONS. ....</b>	<b>5</b>
4.1 -LES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.....	5
4.2 -LES OBSERVATIONS DU PUBLIC. ....	5
<b>5 - L'ANALYSE DU MÉMOIRE EN RÉPONSE .....</b>	<b>6</b>
5.1 -LES REPONSES AUX PPA. ....	6
5.2 -LES REPONSES AUX PARTICULIERS. ....	6
<b>6 - L'AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....</b>	<b>8</b>

Nota : les abréviations suivantes sont employées dans ce rapport :

- ABF pour Architecte des Bâtiments de France ;
- C.E. pour Commissaire Enquêteur ;
- DDTM pour Direction Départementales des Territoires et de la Mer ;
- EBC pour Espace Boisé Classé ;
- OAP pour orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- PADD pour Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
- PLH pour Programme Local d'Habitat ;
- 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 ;
- STAP pour Service territorial de l'architecture de du patrimoine ;
- T.A. pour Tribunal Administratif.



## **1 - PRÉAMBULE**

L'enquête publique unique qui s'est déroulée du mardi 09 janvier 2023 (09h00) au vendredi 16 février 2023 (18h00) comportait deux sujets différents :

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

Un rapport unique a été élaboré pour ces deux sujets d'enquête publique unique mais les conclusions et l'avis ci-dessous ne portent que sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MONDRAINVILLE.

## **2 - LE PROJET ET LE DOSSIER MIS A L'ENQUÊTE**

### **2.1 La commune et son projet.**

La commune se situe à 13 kilomètres au Sud-Ouest de CAEN et se trouve 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.

Il s'agit d'une commune au caractère rural très marqué bien que n'étant pas très distante de la métropole caennaise.

Le PLU en cours date de 2007 et nécessite une large réactualisation. Un changement important d'orientation est concrétisé par cette révision du PLU ; la zone 2AU prévue en 2007 pour atteindre à terme 1000 habitants pour la commune est désormais abandonnée.

Trois thèmes caractérisent le PADD :

- 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.

Deux sites font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation ; il s'agit de l'opération dite de la Grande Ferme qui constitue une opération de réinvestissement urbain dans deux bâtiments (la demeure bourgeoise au Nord du site et les dépendances à l'Est). La deuxième OAP est un nouveau secteur à urbaniser situé à l'Est de la Grande Ferme représentant une superficie de 1,1 hectare. L'avantage de ce secteur est qu'il s'inscrit dans la continuité urbaine et permet de limiter l'artificialisation des terres agricoles.

*Analyse du commissaire enquêteur* : compte-tenu des évolutions de cette commune et de sa proximité de l'agglomération caennaise il y a lieu de faire évoluer le PLU qui permet de réfléchir et mettre en place un zonage plus cohérent tout en respectant les directives édictées par les différents documents auxquels il doit se soumettre. J'estime que la surface très restreinte qui sera urbanisée est un atout pour la commune dans un esprit de ruralité à conserver.

### **2.2 Le cadre juridique.**

Ce projet et l'enquête publique unique font références aux textes législatifs et réglementaires contenus dans les codes de l'environnement, de l'urbanisme, des collectivités territoriales et du code du patrimoine.

Il y a lieu de citer également les différentes délibérations du conseil municipal :

- la délibération du 22 janvier 2021 prescrivant la révision du PLU ;
- la délibération du conseil municipal en date du 22 juin 2023 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du PLU ;

Enfin, les arrêtés de Madame le Maire de la commune N° 2023\*07 du 11 décembre 2023 et N° 2024\* du 12 janvier 2024 prescrivant l'enquête publique unique et la décision n° E23000062/14



du Président du tribunal administratif de CAEN désignant le commissaire enquêteur et son suppléant pour effectuer cette enquête publique unique.

### 2.3 Le dossier mis à l'enquête publique

Le dossier qui a été constitué et mis à l'enquête publique est conforme à la réglementation : pour ne pas énumérer tous les documents constitutifs je renvoie au paragraphe 1.3 du rapport ci-joint qui donne l'intégralité du dossier pour le projet de révision du PLU.

L'ensemble du dossier est clair, bien illustré et reste très abordable pour le public. Ainsi, le projet d'aménagement et de développement durable définit parfaitement les objectifs retenus en termes de politique d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme et de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les deux orientations d'aménagement et de programmation qui découlent de la présentation et du diagnostic établis sont bien présentées et faciles à concevoir.

Les deux pièces maîtresses de ce projet de PLU sont le règlement écrit et le règlement graphique. Le premier donne les règles applicables dans toutes les zones délimitées ; le second est composé de plans sur lesquelles apparaissent les différentes zones (avec l'emploi de couleurs différentes qui permettent de bien les situer).

Le dossier est complété par d'autres pièces telles que la cartographie des risques et nuisances (inondations, risques chutes de blocs, cavités souterraines, etc...), listes des servitudes publiques, plan des réseaux d'eau potable et usées. Un fascicule intitulé « Bilan de la Concertation » a également été mis à la disposition du public dans ce dossier.

*Analyse du commissaire enquêteur* : il s'agit d'un dossier relativement classique pour la révision d'un PLU mais il a l'avantage d'être très bien conçu avec une présentation très abordable même pour une personne non spécialisée dans le domaine. J'ai bien apprécié les différentes pièces et en particulier le rapport de présentation avec une table des matières très explicite.

## **3 - L'ORGANISATION et le DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

J'ai été désigné en tant que commissaire enquêteur par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de CAEN par une décision en date du 23 novembre 2023. Monsieur Alain BOUGRAT a été désigné commissaire enquêteur suppléant.

L'information du public a été réalisée de façon réglementaire par des moyens de communication différents et par des moyens mis en œuvre par la municipalité de façon volontaire :

- **l'avis d'enquête publique** a été affiché sur les panneaux d'affichage de la commune;
- **les annonces légales** ont été publiées dans deux journaux ;
- **sur le site internet de la commune** : <https://mairie.mondrainville.fr/> l'enquête était mentionnée en page d'accueil et renvoie au dossier.
- **une adresse mail** a été créée et dédiée à l'enquête publique afin que l'on puisse adresser des courriers au commissaire enquêteur ;
- **par distribution dans les boîtes à lettres** : une affichette au format A4 a été distribuées dans les boîtes à lettres des habitations 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.

Les permanences prévues par les arrêtés de Madame le Maire se sont déroulées au sein même de la Mairie sans aucune difficulté aux dates prévues.

*Analyse du commissaire enquêteur* : cette enquête publique s'est déroulée sereinement conformément à la réglementation en vigueur

## **4 - L'ANALYSE DES OBSERVATIONS.**

### **4.1 -Les observations des Personnes Publiques Associées.**

Les PPA suivantes ont émis des avis favorables :

- la communauté urbaine de CAEN-LA-MER ;
- la CDPENAF ;
- la CCI CAEN NORMANDIE ;
- la commune de THUE et MUE
- la Mission Régionale d'autorité environnementale émet six recommandations.

D'autres PPA ont émis des avis favorables assortis de remarques, observations voire des réserves ; il s'agit de :

- La Chambre d'Agriculture du Calvados,
- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat Normandie,
- Le Conseil Départemental du Calvados,
- Le Pôle Métropolitain Caen Normandie Métropole - Commission application du SCOT,
- Monsieur le Préfet/DDTM.

### **4.2 -Les observations du public.**

Je n'ai malheureusement rencontré que trois personnes lors de cette enquête publique ; la première était le responsable de la société en charge de l'aménagement de la zone de 1,1 ha qui venait déposer un plan modifiant le maillage viaire du futur lotissement.

La deuxième personne rencontrée est Monsieur Alain BARATTE demeurant 7 rue Edouard Chaptman à MONDRAINVILLE, propriétaire de la ferme située au sein de la commune ; Je l'ai rencontré à deux reprises lors de mes deux premières permanences puis il m'a fait parvenir un mail le 15/02/24 par l'intermédiaire de la mairie. Ses questions sont diverses et ne portent pas toujours sur des thèmes directement liés à la révision du PLU.

La troisième personne rencontrée est un Monsieur venu me voir lors de la troisième et dernière permanence. Il est simplement venu prendre des renseignements.

*Analyse du commissaire enquêteur* : les contributions sont essentiellement venues de Monsieur BARATTE et elles concernent presque toutes des thèmes pour lesquels il a des intérêts. Entre les écrits et les plans qu'il m'a fournis cela représente 31 pages jointes au registre d'enquête pour des sujets qui n'ont pas toujours un rapport avec le sujet de l'enquête.



## 5 - L'ANALYSE DU MÉMOIRE EN RÉPONSE

A la suite de mon procès-verbal de synthèse, Madame le maire m'a fait parvenir un mémoire en réponse ; aussi, afin de faciliter la compréhension, j'ai regroupé dans mon rapport au paragraphe 3 les questions et les réponses apportées par le pétitionnaire.

### **5.1 -Les réponses aux PPA.**

Toutes les réserves, recommandations, observations et remarques des PPA ont été mentionnés dans mon procès-verbal de synthèse afin de connaître la position de la municipalité. Madame le Maire, dans son mémoire en réponse, confirme que toutes ces contributions seront reprises afin d'y apporter des réponses permettant de compléter et amender le projet de PLU. Des engagements sont pris pour tenir compte des remarques tout en confirmant dans certains cas la position de la municipalité ; il en est ainsi pour les réponses faites à la Chambre d'Agriculture pour laquelle est affirmée la volonté de mettre en place un périmètre de réciprocité pour la ferme au centre bourg et la non prise en compte de la création d'un STECAL pour l'entreprise de maréchalerie.

Je note la prise en compte favorable des remarques faite par la DDTM à l'exception de : « *dans la 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* » pour laquelle il est répondu que « *La demande relative aux règles de hauteurs n'est pas compatible avec la volonté communale* ».

*Analyse du commissaire enquêteur* : la prise en compte de l'intégralité des remarques me semble très judicieuse et constructive. Cela va permettre à ce PLU d'être parfaitement en adéquation avec les documents de portée supérieure et difficilement contestable sur le plan réglementaire.

Les réponses formulées aux deux remarques de la Chambre d'Agriculture me paraissent tout à fait cohérentes ainsi d'ailleurs que celle formulée à la remarque de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat Normandie.

Les cinq remarques faites par le Pôle Métropolitain Caen Normandie Métropole - Commission application du SCOT sont prises en compte et une réponse appropriée leur a été apportée.

Les observations formulées par la DDTM seront toutes prises en compte dans la version finale du PLU ainsi d'ailleurs que les recommandations ; ces dernières ne sont pas impératives mais reçoivent une réponse constructive.

### **5.2 -Les réponses aux particuliers.**

En vérité pour cette enquête publique seules deux personnes sont venues déposer des remarques sur le registre d'enquête publique ouvert en mairie.

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 a été reprise dans mon PVS. Il s'avère que cette proposition « *est compatible avec les principes d'aménagement...l'OAP sera ajustée* » a répondu Madame le Maire de la commune.

*Analyse du commissaire enquêteur* : Pas de commentaire, cette proposition se révèle constructive.



La majorité et presque l'exclusivité des contributions inscrites et jointes au registre d'enquête sont l'œuvre de Monsieur Alain BARATTE.

Je reprends ci-dessous les différentes demandes, remarques et suggestions qui ont été formulées :

- 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).
- 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 ;
- 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 ;

Le pétitionnaire, avec beaucoup de soin, a répondu à ce Monsieur en rappelant la position de la commune sur ces différents sujets et en affirmant sa volonté de satisfaire l'intérêt public et non pas les intérêts privés.

*Analyse du commissaire enquêteur* : l'objectif majeur d'un PLU est bien de préparer l'avenir. Les choix opérés par la municipalité répondent bien à ce postulat et surtout permettent de limiter la consommation des espaces naturels et agricoles. La démarche de Monsieur BARATTE m'apparaît déplacée et exagérée voire très partisane : il remet tout en cause alors que l'aboutissement d'un PLU est un travail de groupe pour le bien de la collectivité.



## **6 - L'AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

- Vu les codes de l'environnement, de l'urbanisme et le code général des collectivités territoriales ;
- Vu - la délibération du conseil municipal du 22 janvier 2021 prescrivant la révision du PLU ;
- 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 PLU ;
- Vu les arrêtés de Madame le Maire de la commune prescrivant l'enquête publique unique ;
- Vu le dossier soumis à l'enquête publique ;
- Vu le mémoire en réponse reçu dans le délai imparti;

Ayant été nommé par le Président du tribunal administratif de CAEN commissaire enquêteur titulaire par décision en date du 22 novembre 2023 portant le numéro E23000062/14 pour mener cette enquête publique,

### **je déclare :**

- que le dossier mis à la disposition du public du mardi 09 janvier 2024 (09h00) au vendredi 16 février 2024 (18h00) est complet, clair et bien illustré;
- que les affichages et les publications dans deux journaux ont été réalisés conformément aux prescriptions des arrêtés de mise à l'enquête publique;
- que le dossier mis sur le site internet de la commune a complété la mise à la disposition du public;
- que le public n'a que très peu participé à l'enquête publique unique ;
- que la procédure d'enquête publique a été conforme aux dispositions des arrêtés pris par Madame le Maire de MONDRAINVILLE;

### **je considère :**

- ✓ que l'enquête publique unique s'est déroulée de façon sereine et conforme à la réglementation,
- ✓ que la publicité de cette enquête publique a été réalisée de façon réglementaire et que des moyens complémentaires ont été mis en œuvre par la municipalité pour diffuser l'information,
- ✓ que la procédure de concertation menée en amont de l'enquête publique au moment de l'élaboration du projet a permis une large diffusion de celui-ci auprès des habitants de la commune et, surtout, que cette phase a permis à chacun de s'exprimer largement.
- ✓ que le projet de révision du PLU est nécessaire et obligatoire au regard à la fois des textes législatifs et réglementaires mais aussi de l'évolution inéluctable de la commune dans les dix à quinze années à venir,
- ✓ qu'aucun avis n'a été fourni par l'autorité environnementale dans les délais impartis et que cet avis est donc réputé favorable ;
- ✓ que le PADD développe les trois objectifs suivants :
  - 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 ;
- ✓ que les OAP dites de la Grande Ferme et Nouveau quartier d'urbanisation à l'Est de la Grande Ferme respectent parfaitement les dispositions définies par le PADD,



- ✓ que les solutions retenues pour l'urbanisation permettent de minimiser la consommation de terres agricoles et conserver les zones naturelles à protéger;
- ✓ que ce projet devrait permettre à terme d'atteindre les objectifs d'urbanisation développés et en particulier celui de maintenir une dynamique de croissance démographique raisonnée dans le laps de temps prévu par ce projet;
- ✓ qu'il convient de rappeler au public qu'un Plan Local d'Urbanisme n'est pas un document figé ou immuable, mais qu'il peut évoluer, soit par modification, soit par révision.

**j'émet un**

**AVIS FAVORABLE au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MONDRAINVILLE tel que présenté à l'enquête publique unique.**

**Cet avis est assorti de la réserve suivante :**

Les engagements pris dans le cadre du mémoire en réponse doivent être concrétisés dans un document approuvé en conseil municipal avant la validation définitive du PLU.

A SAINT-AUBN-SUR-MER, le 11 mars 2014

M Noël LAURENCE  
Commissaire enquêteur



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

