

# Commune de Mondrainville

## Plan Local d'Urbanisme

Pièce B

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Approbation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 16 mai 2024,  
La Maire



Conformément à l'article L 151-5, le PADD définit :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.
- Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.
- Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

La loi ne revient pas sur l'absence d'opposabilité du PADD mais fait apparaître une obligation, confortant le PADD comme « clef de voûte » du PLU, de :

- respect par les Orientations d'Aménagement et de Programmation des orientations du PADD (L 151-6)
- cohérence du règlement avec le PADD (L 151-8)

La circulaire ministérielle du 21 janvier 2003 précise :

*« L'objet du projet d'aménagement et de développement durable est de présenter en conseil municipal, à travers un débat spécifique, les orientations en matière d'urbanisme. En ce sens, il constitue un débat d'orientation d'urbanisme. Il ne s'agit en aucune façon d'un document technique détaillé ».*



## ***Les objectifs du PADD de MONDRAINVILLE***



- A. Préserver et mettre en valeur les espaces identitaires***
  - B. Assurer un développement communal cohérent et maîtrisé***
  - C. Conforter l'économie locale, adapter et anticiper les équipements aux besoins futurs***
- 
- Decorative green wavy lines at the bottom of the slide, consisting of several overlapping, curved bands of varying shades of green.

# **A** *Préserver et mettre en valeur les espaces identitaires*

Le patrimoine naturel, bâti et paysager doit être préservé afin que les générations futures puissent en bénéficier. Ainsi, la commune de MONDRAINVILLE souhaite :

## **O r i e n t a t i o n 1 : P r o t é g e r l e s m i l i e u x n a t u r e l s r e m a r q u a b l e s**

Ils sont représentés par la ZNIEFF de type 2, Le Bassin de l'Odon, et par l'Espace Naturel Sensible de la vallée de l'Odon. Ces espaces sont concernés par l'existence d'une faune et d'une flore à fort intérêt écologique qu'il convient de protéger strictement.

## **O r i e n t a t i o n 2 : P r é s e r v e r l a t r a m e b l e u e d u t e r r i t o i r e**

La commune est concernée par la présence de l'Odon, du ruisseau de Valtru, de la Saussaie et de Salbey. Ces cours d'eau sont le support de liaisons biologiques, et leurs vallons accueillent des territoires humides, favorables à une diversité floristique plus importante. Pour leurs fonctions physiques essentielles à la gestion des ruissellements et de corridors écologiques, les lits mineurs et leurs abords sont à préserver.

## **O r i e n t a t i o n 3 : M a i n t e n i r l a t r a m e v e r t e**

La trame verte est constituée de massifs boisés, de petits bosquets, d'arbres remarquables et de haies bocagères. Ces éléments, s'ils constituent des cœurs de nature essentiels à la biodiversité communale, sont aussi des espaces supports du cadre de vie et des loisirs pour les habitants et visiteurs. Avec les sentiers nature des bois des Amis de Jean Bosco, encadrés de milieux boisés et humides, la nature du territoire communal est facilement accessible. L'association des Amis de Jean Bosco, propriétaire du site, propose des aménagements discrets, respectueux du caractère naturel des lieux, qu'il convient de conforter.

## **O r i e n t a t i o n 4 : M e t t r e e n v a l e u r l e s e s p a c e s i d e n t i t a i r e s**

- La commune souhaiterait initier une réflexion avec l'association les Amis du Bois de Jean Bosco pour la réfection et l'entretien du pavillon de chasse. L'optimisation de la capacité d'accueil pour le stationnement à l'entrée du bois est également souhaitée par la commune.
- La commune souhaite la mise en valeur et la préservation des bâtiments anciens remarquables : La Grande Ferme, la chapelle de Colleville, le pavillon de chasse et ses colonnes d'entrée, etc...
- Le chemin du Roy, et ses haies bocagères qui le bordent, sont à préserver et à mettre en valeur car ils participent à la ceinture bocagère autour du village et offrent un lieu de promenade agréable et apprécié de tous.





# Préserver et mettre en valeur les espaces identitaires

## O r i e n t a t i o n 5 : M a i n t e n i r l e s e s p a c e s a g r i c o l e s

Une grande part du territoire communal est vouée aux grandes cultures. Elles font partie intégrante de l'identité communale et constituent le socle économique de nombreux agriculteurs, ayant ou non leur siège à Mondrainville. Calculer au plus juste les besoins en foncier s'est donc avéré être une nécessité pour respecter l'activité agricole.

## O r i e n t a t i o n 6 : U n e s i l h o u e t t e v i l l a g e o i s e a u c o n t a c t d i r e c t d e l a p l a i n e a g r i c o l e o u v e r t e à c o n s i d é r e r

La commune a accueilli ces dernières années des constructions pavillonnaires en périphérie modifiant d'une part la silhouette villageoise mais aussi son rapport avec l'espace agricole proche. La commune souhaite donc veiller à la qualité des lisières urbaines existantes et futures. Ces franges paysagères peuvent également jouer un rôle tampon vis à vis des pratiques agricoles (utilisation d'intrants notamment).

## O r i e n t a t i o n 7 : P r e n d r e e n c o m p t e l e s r i s q u e s n a t u r e l s e t p r o m o u v o i r u n u r b a n i s m e d u r a b l e

La commune entend :

- Intégrer l'ensemble des risques naturels dans la réflexion urbanistique
- Prendre en compte les nuisances sonores et olfactives, notamment liées aux activités agricoles et aux infrastructures routières avec l'objectif de limiter les conflits d'usage
- Autoriser un urbanisme novateur en termes de performances énergétiques et de constructions durables, intégrant la sensibilité paysagère, environnementale et patrimoniale
- Faciliter la rénovation du parc pour permettre notamment la réhabilitation thermique des logements anciens
- Le PLU ne sera pas un frein à la sobriété énergétique au sein des bâtiments (isolation et usages) et permettra d'améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments existants et de lutter contre la précarité énergétique des habitants.



# B

## Assurer un développement communal cohérent et structuré



### Orientation 1 : Une offre de nouveaux logements adaptée au caractère rural de la commune

A l'échelle de la Communauté de Communes des Vallées de l'Orne et de l'Odon, la production de nouveaux logements a été répartie de manière cohérente en fonction de l'armature urbaine et selon le principe de polarisation. Pour les 20 prochaines années, la commune de MONDRAINVILLE doit assurer la production d'environ 30-35 logements sur son territoire.

### Orientation 2 : Un développement du parc de logements assurant un développement démographique maîtrisé

La commune souhaite accueillir environ 50 personnes supplémentaires dans les 20 prochaines années, soit un rythme de croissance annuel moyen de 0,4%. Pour mémoire, entre 2014 et 2020, le taux de variation annuel moyen de la population communale fut de 1,8%.

### Orientation 3 : Un projet urbain reposant sur la reconversion du site de la Grande Ferme, pour une nouvelle centralité villageoise

Le projet de PLU repose sur le réinvestissement urbain de la Grande Ferme au profit d'une salle polyvalente, d'un espace pour les agents communaux et de logements. Après une réhabilitation réussie du bâtiment Ouest, la reconversion de la maison et de ses dépendances est projetée. Les enjeux pour ce site sont nombreux :

- Un enjeu d'intégration urbaine et paysagère : l'objectif est d'intégrer au mieux La Grande Ferme dans le tissu résidentiel et d'en faire un point d'attraction majeur ;
- Un enjeu d'accessibilité : l'objectif est de rendre le site accessible tout en réduisant l'impact du stationnement et de la voirie ;
- Un enjeu de forme architecturale : l'objectif est d'insérer dans ces bâtiments patrimoniaux un programme de logements économiquement viable ;
- Un enjeu d'espaces publics : l'objectif est d'offrir aux habitants une nouvelle centralité attractive grâce à des espaces publics de qualité ;
- Un enjeu de programmation : l'objectif est de développer un programme adapté et diversifié pour construire l'urbanité du site et répondre au marché local de l'habitat.

# B

## Assurer un développement communal cohérent et structuré

### O r i e n t a t i o n   4   :   D u   b e s o i n   e n   l o g e m e n t s   à   l ' o f f r e   f o n c i è r e

Parmi les unités d'habitations nécessaires, entre 54 et 60% seront produits en renouvellement urbain et le reste en extension de l'urbanisation. Durant la dernière décennie, la commune a consommé près de 6ha. Le projet de PLU limitera cette consommation de l'espace à 1,5 ha pour les 20 prochaines années (soit une réduction de 75% par rapport à la consommation passée).

En moyenne une densité nette de 15 logements à l'hectare sera appliquée sur le territoire communal.

Dans cette optique, un projet d'extension du bourg, à l'Est de la grande Ferme contribuera à faire de ce lieu une nouvelle centralité autour des différents lotissements qui composent le village.





# Conforter l'économie locale, adapter et anticiper les équipements aux besoins futurs

## O r i e n t a t i o n 1 : S o u t e n i r l ' a g r i c u l t u r e

Avec seulement deux exploitations professionnelles (ayant leurs sièges sur le territoire communal), l'activité agricole est faiblement représentée à l'échelle communale. Néanmoins, le PLU propose de soutenir l'agriculture :

- En conservant les grandes entités agricoles nécessaires aux exploitations, par un classement en zone agricole ;
- En permettant le développement et l'implantation des exploitations agricoles sur le territoire ;
- En permettant la mutation de certains ensembles bâtis agricoles.

## O r i e n t a t i o n 2 : C o n f o r t e r l e t i s s u é c o n o m i q u e l o c a l

D'une manière générale, les activités économiques doivent participer à la mixité fonctionnelle des tissus urbains. Ainsi, la commune de MONDRAINVILLE souhaite :

- Permettre la diffusion de certaines formes d'activités économiques dans les secteurs à dominante résidentielle : la collectivité entend ne pas y interdire les services et commerces de proximité ou l'activité tertiaire dès lors qu'ils ne génèrent pas de conflit d'usage ou ne perturbent pas la qualité de vie pour ces secteurs. Cet objectif prend en compte les évolutions des modes de travail (télétravail, créations de petites structures unipersonnelles, ...) ;
- Parallèlement, l'accès aux technologies numériques constitue un enjeu fort tant pour les habitants que pour les activités économiques, c'est pourquoi la commune de MONDRAINVILLE souhaite garantir le raccordement au réseau de communication électronique à très haut débit en fibre optique pour tous les futurs projets ;
- Des aménagements sécurisés pour les piétons entre la commune de MONDRAINVILLE et de TOURVILLE-SUR-ODON, via la Route de Bretagne, permettent de rejoindre en une dizaine de minutes les centres de chacune des communes. Les futurs habitants du quartier de la Grande Ferme pourront donc théoriquement se passer d'un véhicule, et jouir des commerces et services essentiels situés dans la commune limitrophe ;
- Faciliter la mise en place de petits comptoirs pour exposer, préserver et vendre des produits locaux.





# *Accompagner le développement économique, adapter et anticiper les équipements aux besoins futurs*



## O r i e n t a t i o n 3 : A d a p t e r l e n i v e a u d ' é q u i p e m e n t s d e l a c o m m u n e

La commune de MONDRAINVILLE entend :

- Conforter le pôle d'équipements publics, situé au Sud-Ouest du bourg via : l'implantation d'un city stade - le déplacement des ateliers communaux (aujourd'hui situés dans les dépendances de la Grande Ferme) – la mise en place de quelques tables de pique-nique ;
- Aménager et sécuriser la Route de Bretagne en concertation avec le Département pour réduire la vitesse des automobilistes, sécuriser le lieu de ramassage des transports collectifs et l'entrée du lotissement du Pré Vert – Faciliter l'aménagement de la voie verte le long de la Route de Bretagne ;
- Développer l'offre de stationnement au sein de la Rue Saint-Denis ;



-  Zones aux richesses écologiques reconnues (ZNIEFF et ENS)
-  Espaces naturels majeurs (milieux boisés et semi-ouverts)
-  Cours d'eau, supports de liaisons biologiques
-  Paysages agricoles ouverts
-  Patrimoine bâti à préserver et à mettre en valeur
-  Cheminements doux existants et à créer
- 
-  Capacité d'accueil à étudier
-  Lisières urbaines à travailler





-  Réinvestissement urbain de la Grande Ferme :  
Salle polyvalente - logements, etc...
-  Développer l'offre de stationnement
-  Siège agricole au coeur du bourg
-  Zone tampon à maintenir autour du bâtiment d'élevage
-  Assurer la diversité des fonctions urbaines
-  Conforter le pôle d'équipements au Sud-Ouest du bourg
-  Réinvestissement de l'actuelle mairie
-  Aménagements et sécurisation de la Route de Bretagne  
Aménagements devant l'entrée de l'école
-  Augmentation de la capacité d'accueil du parking du Bois des Amis de Jean Bosco
-  Secteur d'extension urbaine à l'Est de la Grande Ferme

