



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DATE DE CONVOCATION

30/01/2025

AFFICHEE LE :

30/01/2025

NOMBRE DE CONSEILLERS

EN EXERCICE : 29

PRÉSENTS : 26

VOTANTS : 28

DATE D’AFFICHAGE DES DÉLIBÉRATIONS

06 février 2025

L’an deux mil vingt cinq, le 05 février, à 20 h00

Le Conseil municipal de la ville de MONDEVILLE, dûment convoqué, s’est réuni dans la Salle du Conseil Municipal sous la présidence de Madame Hélène BURGAT, Maire.

PRÉSENTS : Hélène BURGAT, Josiane MALLET, Bertrand HAVARD, Axelle MORINEAU, Mickaël MARIE, Maryline LELEGARD-ESCOLIVET, Serge RICCI, Emmanuelle LEPETIT, Dominique MASSA, André VROMET, Claude REMUSON, Georgette BENOIST, Thierry TAVERNEY, Didier FLAUST, Laurence FILOCHE-GARNIER, Gilles SEBIRE, Denis LE THOREL, Annick LECHANGEUR, Laetitia POTTIER-DESHAYES, Guillaume LEDEBT, Kévin LEBRET, Joël JEANNE, Véronique VASTEL, Nicolas BOHERE, Corine RAYMONDE, Christian LOUIS

ABSENTS : Chantal HENRY

PROCURATIONS : Fabienne KACZMAREK À Hélène BURGAT, Sylvain GIRODON À Véronique VASTEL,

Monsieur Kévin LEBRET a été désigné(e) comme secrétaire de séance et a accepté cette fonction.

APPROBATION DE LA MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DELIBERATION N° DELIB-2025-141

RAPPORTEE PAR : Monsieur Mickaël MARIE

En attendant la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal – Habitat – Mobilités (PLUi-HM) qui couvrira tout le territoire de Caen la Mer, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Mondeville reste le document de référence en matière d'urbanisme.

Le PLU de Mondeville adopté le 7 décembre 2016 a déjà fait l'objet de deux modifications, le 19 juin 2019 et le 24 juin 2021. Tout en conservant les axes de son projet d'aménagement et de développement durable, une troisième modification est nécessaire du fait de l'évolution de la ville, de l'avancée de projets urbains et de la volonté de résoudre des problématiques spécifiques.

Cette modification du PLU a ainsi pour objet plusieurs modifications du règlement graphique et écrit, une mise à jour des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), l'adaptation mineure du zonage pour corriger une erreur matérielle et la mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique.

Le premier enjeu est de permettre une maîtrise de l'évolution de l'urbanisme dans certains quartiers afin de conserver leur aspect résidentiel. Il est ainsi prévu un retrait de 3 mètres entre les constructions et l'alignement de la voie publique, une diminution du coefficient d'emprise au sol à 50% ou 35% accompagné d'un pourcentage minimum de surface en « pleine terre ». Il s'agit d'accompagner l'évolution de ces quartiers tout en maîtrisant la cohérence résidentielle actuelle.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont actualisées. Certaines sont supprimées (OAP Varin, « maraichers » et Zola), d'autres sont modifiées, comme l'OAP Vallevil pour laquelle le nombre de places de stationnement minimum est supprimé. Il s'agit là d'accompagner le projet urbain en cours.

Pour les maisons du Plateau et de la rue Léonard Gille qui présentent des spécificités architecturales, l'isolation par l'extérieur est autorisée compte tenu des engagements de la ville en matière de transition énergétique. Les couleurs initiales des façades doivent cependant être respectées.

Aussi sur le quartier du Plateau, la difficulté à faire respecter les règles en matière de clôtures conduit à les reprendre en lien avec la ville de Colombelles. Ainsi, sont désormais autorisés les poteaux béton avec un grillage d'une hauteur maximale d'1,20 mètre, ainsi que les murs bahut de 0,60 mètre maximum de hauteur, surmontés d'une paroi d'un matériau différent et obligatoirement à clairevoie. La hauteur maximale de cette clôture ne doit pas dépasser 1,30 mètre et être d'une couleur pierre claire avec un portail gris, blanc ou bois.

D'autres changements permettent de traduire des engagements de la ville dans les règles d'urbanisme. Ainsi, l'obligation de locaux vélos est complétée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif pour une meilleure prise en compte du stationnement de cycles dans ces immeubles. L'éloignement des habitations du boulevard périphérique et de ses bretelles est renforcé. L'utilisation de bâches non-biodégradables dans des matériaux autres que biosourcés est interdite dans les espaces paysagers des nouveaux projets. Enfin, est intégré dans les clôtures neuves l'obligation de prévoir le passage de la petite faune.

Des erreurs matérielles et les plans de servitudes sont aussi corrigés. Par exemple, la UZm1 où la sous-destination « industrie » était interdite par le règlement écrit, pour un secteur accueillant déjà de l'industrie.

Enfin, des difficultés d'instruction ont conduit à récrire la formulation de certaines règles pour les rendre plus explicites et ainsi mieux respectées.

Les modifications sont dans le détail les suivantes :

Notice de présentation et lexique

- Ajout de la définition d'annexe et de pleine terre dans le lexique.

Modification du règlement écrit

Dans toutes les zones

- Ajout dans l'article 11 : « Les clôtures doivent être réalisées avec des dispositifs pour partie perméables à la base pour faciliter le passage de la petite faune. »

- Modification dans l'article 11 des modalités de calcul de la hauteur des clôtures sur voie : « *En cas de voirie en pente, la hauteur sera mesurée à partir du point médian de la longueur de la voirie.* »
- Ajout dans l'article 13 : « *Les bâches, autres que biodégradables en matériaux biosourcés, sont interdites.* »
- Précision de l'article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété - Ajout de la précision suivante : « *Distance $\geq$ hauteur de la façade la plus proche divisée par 2.* »

Zones U et AU

- Ajout dans l'article 12 d'une règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : le local de stationnement de deux roues doit être d'une « *Surface minimale de 3m², à laquelle s'ajoute 1,5 m² pour 80 m² de surface de plancher.* »

Zones N, UA, UB et UP

- Modification de l'article 6 en UA et UP – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : *Un recul de 50 mètres (au lieu de 30) doit également être respecté par rapport à l'axe du périphérique. Un recul de 30 mètres (au lieu de 20) doit également être respecté par rapport aux bretelles d'échangeurs.* »
- Ajout de cette règle de recul de « *30 mètres par rapport aux bretelles d'échangeurs (bord de la chaussée le plus proche)* » pour les zones UB, UZ et zone N.

Zone UB

- Modification de l'article 9 : *Emprise au sol des constructions.* « Pour une surface de terrain entre 0-300 m², le coefficient d'emprise au sol doit être de 35% ; pour une surface de 300 m² et plus, celui-ci est de 50% »
- Ajout dans l'article 13 d'une obligation de pleine terre : Espaces libres – aires de jeux et de loisirs – plantations « *Des espaces libres paysagers doivent être aménagés et représenter au minimum 25% de la superficie du terrain, dont la moitié devra être traitée en pleine terre.* »
- Modification de l'article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques avec la généralisation de la règle de distance : « *Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).* ». Suppression de la possibilité de construire à l'alignement de la voie publique.

Zone UBp (Plateau)

- Ajout dans l'article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords la phase suivante : « *L'isolation rapportée par l'extérieur est autorisée, sous réserve de respecter les couleurs initiales.* »
- Modification dans l'article 11 concernant les clôtures : ajout des dispositions suivantes : « *Les clôtures pourront être constituées : Soit d'une clôture grillagée d'une hauteur maximale de 1,2 m : poteau béton (brut ou peint en blanc) et grillage ; une bordure marquera l'alignement le long de voies et n'excèdera pas 0,2 mètre de hauteur ; Soit d'une clôture à claire-voie d'une hauteur maximale de 1,3 m, constitué : d'un mur bahut de 0,6 mètre maximum de hauteur, enduit d'un ton pierre clair, surmonté d'un dispositif à claire-voie ; d'un portail de couleur gris, blanc ou aspect bois.* »
- Suppression des dispositions suivantes dans l'article 11 : « *Les clôtures sont constituées de poteau béton brut ou peint en blanc. Des panneaux de béton vibré devront être obligatoirement prévus en soubassement, sur une hauteur ne devant pas dépasser 0,20 mètres.* »
- Modification de la hauteur : « *Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 2 m* » au lieu d'1,8m).

Zone UC et UZ

- Modification de l'article 13 : Espaces libres avec de nouvelles obligations de pleine terre : « *Au moins 10% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espaces de pleine terre ; Au moins 30% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espaces végétalisés ou perméables.* »

Zone UZ

- Suppression dans l'article 11– Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords de l'obligation d'une toiture sombre « *La toiture devra être de couleur sombre de manière à limiter l'impact visuel.* »
- Modification de l'article 12 – Aires de stationnement pour clarifier les obligations de stationnement pour toutes les activités économiques.

Zone N

- Clarification de la définition des annexes constructibles en zone N et définition de règles de constructibilité : « *Les annexes (...) sont autorisées dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0,4 pour les unités foncières de moins de 1000 m² et à un maximum de 0,3 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure jusqu'à (...) 1000 m².* » et « *Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0,4 pour les unités foncières de moins de 1000 m² et à un maximum de 0,3 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 1000 m².* »
- Modification de l'article 10 - Hauteur maximale des constructions avec l'ajout de la règle suivante : « *En cas de surélévation, la hauteur maximale de la construction ne pourra dépasser 10 mètres, et la hauteur maximale des façades sur rue ne pourra dépasser 7 mètres.* »
- Modification de l'article 9 – Emprise au sol des constructions ajoute une limitation « *l'extension est inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLU et dans la limite d'une emprise totale après travaux de 160 m². Pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 60 m², l'extension sera inférieure ou égale à 60% jusqu'à concurrence de 95 m².* » et « *Annexes des constructions à usage d'habitation : une seule annexe par unité foncière est autorisée. Elle devra être entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 20 m mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment principal d'habitation.* »

Modification du règlement graphique

- Changement de zonage pour la zone industrielle située au sud de la ligne de chemin de fer d'UZm1 en UZM2.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- Suppression de trois OAP « Secteur Rue Zola – Chemin du Vast », « Zone des maraichers et du haras » et « Secteur Varin » pour projets réalisés
- Ajustement de l'OAP n°6 dite du « Secteur du Chemin aux bœufs » (intégration des objectifs du Programme Local de l'Habitat 2019-2024 en vigueur), de l'OAP n°8 de la « ZAC de Valleuil » (suppression du nombre minimum de places de stationnement) et l'OAP n°2 dite « Rue Zola – Rue Bayet – Collège (Suppression de la largeur minimale de 6 mètres pour la voie verte)
- Changement de nom de l'OAP n°1 dite du « Secteur Montalivet » en « Secteur Calix »

Servitudes d'utilité publique

- Ajout de l'arrêté relatif au TRAPIL¹ dans la partie annexe et modification du fuseau sur le plan des servitudes ; et des nouvelles servitudes autour de canalisations de distribution de gaz ;
- Mise à jour de la référence au règlement du PPRM² ;
- Suppression des servitudes radioélectriques,

¹ Société des Transports Pétroliers par Pipeline

² Plan de Prévention Multi Risques

- Ajout du « porter à connaissance » de la SARL Saint Martin.

Ces changements, bien que nombreux, ne font pas évoluer de façon importante le PLU et reste dans le champ d'une modification et non d'une révision.

Ainsi, après en avoir arrêté le projet, celui-ci a été soumis à différentes consultations. Tout d'abord, comme prévu à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, les Personnes Publiques Associées (PPA) ont été consultées sur le projet de modification. Dix avis, tous favorables, ont été reçus. Les recommandations et réserves ont été prises en compte dans le document final. La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) n'a pas soumis la modification à évaluation environnementale.

Une enquête publique a ensuite été organisée du lundi 21 octobre 2024 au vendredi 22 novembre 2024. Le dossier d'enquête et les registres ont été tenus à la disposition du public en mairie de Mondeville et au siège de la Communauté Urbaine Caen la mer ainsi que sur le site internet de la commune et sur celui de Communauté Urbaine. Un registre dématérialisé a été créé pour recueillir les avis et les remarques sous forme numérique tout au long de l'enquête.

Madame Véronique MATHIEU, commissaire enquêtrice, a été désignée par le Tribunal Administratif de Caen et elle a tenu quatre permanences en mairie de Mondeville. Cette enquête a permis de recueillir une observation publique ne portant pas sur la modification du PLU. La commune a, elle, déposé deux observations par courrier concernant une erreur constatée dans la rédaction de l'article 6 en zone UB et une demande de modification opportune de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°2.

A la suite de l'enquête publique, la commissaire enquêtrice a rédigé un procès-verbal de synthèse remis à Caen la Mer le jeudi 28 novembre 2024. L'avis de la commissaire enquêtrice comprend un avis favorable assorti des réserves suivantes :

- Prise en compte des réserves de la DDTM : mention du PPRM et du PPRT D.P.C³ dans les OAP ; modifications du tracé de transport de matière dangereuse exploité par GRTGaz et TRAPIL ;
- Prise en compte de la réserve de la CDPENAF⁴: édicition d'une règle d'emprise au sol et d'implantation pour les annexes et les extensions en zones A et N et de compléter les justifications aux regards des spécificités locales des milieux agricoles et naturels et des bâts pouvant s'y implanter ;
- Intégration du « porter à connaissance » de la SARL Saint Martin aux annexes du dossier et dans le règlement écrit de la zone UZm2 ;
- Prise en compte des demandes de la commune concernant la rédaction de l'article 6 de zone UB et l'OAP n°2.

Elle recommande aussi d'intégrer les OAP dans le règlement graphique avec le libellé nécessaire, de prendre en compte les recommandations de la DDTM à l'exception de la recommandation concernant la modification de l'emprise au sol dans la zone UB, plus réduite sur les petites parcelles et, enfin, de revoir l'écriture de la définition de l'«annexe» et des «constructions annexes» et leurs conditions d'implantation.

Compte-tenu qu'aucune de ces modifications, compléments et corrections, ni leur cumul, ne modifie l'économie générale de la modification, ni ne remet en question les éléments fondamentaux ayant fait l'objet de la concertation avec le public, ils sont intégrés dans la modification.

La modification du PLU, amendée de ces remarques, ainsi que le rapport complet de la commissaire enquêtrice ont été mis à la disposition du public à l'accueil de la Communauté Urbaine et en mairie, ainsi que sur les sites internet de la mairie et de la Communauté Urbaine et le resteront jusqu'au 18 décembre 2025.

En conclusion, il est proposé au conseil municipal d'émettre un avis favorable au dossier de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme en intégrant l'ensemble des modifications et les compléments proposés.

VU le code général des collectivités territoriales et notamment son article L.5211-57,
VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 à L.153-44,
VU l'arrêté n°A-2024-103 en date du 25 septembre 2024 soumettant à enquête publique le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Mondeville,

³ Plan de Prévention des Risques Technologiques - Dépôt de Pétroles Côtiers

⁴ Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

VU les avis des personnes publiques associées à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme notifié,
VU le rapport, les conclusions et l'avis de la commissaire enquêtrice : « favorable » au projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme remis le 18 décembre 2024,

CONSIDERANT qu'aucune de ces modifications, correction et ou compléments, ni leur cumul, ne modifie l'économie générale du projet, ni ne remet en question les éléments fondamentaux ayant fait l'objet de la concertation avec le public ;

CONSIDERANT que le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est présenté au conseil municipal, est prêt à être approuvé par le conseil communautaire de Caen la mer, conformément à l'article L.153-21 du code de l'urbanisme ;

Après consultation de la Commission Urbanisme et Transition Ecologique du mardi 21 janvier 2025 ;

Le Conseil municipal de MONDEVILLE décide

- De **PRENDRE ACTE** des modifications et de la correction apportée au projet de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est annexé à la présente délibération,
- **D'EMETTRE** un avis favorable à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme.

VOTE	POUR	CONTRE	ABST.	NE PREND PAS PART AU VOTE
	28	0	0	0

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits,
Pour extrait conforme,

La Maire,
Hélène BURGAT

Le secrétaire de séance,
Kévin LEBRET