



# PRÉFET DU CALVADOS

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

## Direction départementale des territoires et de la mer

Affaire suivie par : Valéry COLLIN  
Tél. : 02 31 43 19 27  
Mél. : valery.collin@calvados.gouv.fr

**Le préfet**

Caen, le

**08 AOUT 2024**

Monsieur le Président,

Le projet de modification N° 3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Mondeville a été notifié à l'État par courriel le 19 juin et reçu par lettre le 1<sup>er</sup> juillet 2024. Le présent courrier a pour objet de vous transmettre l'avis de l'État sur cette procédure.

Dans l'attente du futur PLUi de Caen la mer, en cours d'élaboration, votre projet de modification vise à améliorer certaines dispositions réglementaires et à adapter au mieux le PLU à l'évolution des projets urbains, notamment en permettant le renouvellement urbain de secteurs en friche et en mutation.

Au regard des éléments du dossier, j'émet un avis favorable au projet de modification n°3 du PLU de Mondeville, assorti des trois réserves suivantes :

- Concernant les secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation de Calix et de la ZAC de Valleuil, exposés aux risques d'inondations, il est nécessaire de faire référence aux dispositions du Plan de prévention multi-risques (risques d'inondation par débordement de cours d'eau et par submersion marine, et risque d'érosion côtière) approuvé le 10 août 2021.
- Le secteur de Calix est situé en zone B3 du Plan de prévention des Risques Technologiques des Dépôts Pétroliers Côtiers (PPRT DPC). La réglementation prévoit une articulation entre la nécessité de maîtriser l'urbanisation, compte tenu du risque, avec le projet de renouvellement urbain de la ville de Mondeville. Il convient de tenir compte des prescriptions du règlement du PPRT de DPC, approuvé le 14/04/2015, notamment sur les règles de construction.
- La commune est concernée par des canalisations de transport de matières dangereuses exploitées par GRTGaz et TRAPIL. Ces canalisations font l'objet d'une servitude d'utilité publique établie par arrêté préfectoral du 28/09/2016. Cette servitude est inscrite dans les annexes dédiées aux servitudes d'utilité publique (pièce n° 5.1) mais il est nécessaire d'annexer l'arrêté au PLU. Les SUP Gaz et TRAPIL étant des données dont la communication est de nature à porter atteinte à la sécurité publique ou à la sécurité des personnes, le PLU devra intégrer, sur le plan des servitudes (pièce n° 5.1), une zone tampon approximative plus large que le fuseau indiqué dans le plan annexé à l'arrêté de SUP. Au sein de cette zone tampon, la consultation de l'arrêté de SUP sera dès lors nécessaire pour identifier si le projet est bien dans le fuseau.

Vous trouverez le détail de ces réserves ainsi que des recommandations dans l'annexe jointe à ce courrier.

Les services de la DDTM sont à votre disposition pour toutes clarifications utiles sur le contenu de cet avis.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Monsieur le Président,  
Communauté Urbaine Caen la mer  
16, rue Rosa Parks  
CS 52700  
14027 CAEN Cedex 9

Copie pour information : Mairie de Mondeville

Pour le Préfet  
et par délégation,  
Le directeur Adjoint,  
Délégué à la Mer et au Littoral

  
Alexandre ROYER





# PRÉFET DU CALVADOS

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

## ANNEXE

Les réserves et recommandations sur le projet de Modification N°3 de Mondeville sont détaillées et déclinées ci-dessous par document :

### **Pièce 3 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation**

#### Deux réserves portent sur les risques présents dans les secteurs de Calix et de la ZAC de Valleuil :

– Le plan de prévention des risques inondation (PPRI) de la basse vallée de l'Orne ayant été abrogé au profit du Plan de Prévention multi-risques approuvé le 10 août 2021 (PPM BVO), il est nécessaire de faire référence à ce plan de prévention p 31 (Valleuil) et d'y faire référence dans le secteur de Calix.

Au regard de l'application du PPM, le secteur de Calix est soumis à un zonage B4 et la ZAC de Valleuil au zonage B1. Si ces zonages permettent le renouvellement urbain, tous les projets ne sont pas compatibles, notamment l'implantation d'un établissement sensible de type petite enfance (uniquement les catégories 5 autorisées et sous conditions), ainsi que d'autres types d'Établissement Recevant du Public (ERP). Ces éléments doivent figurer dans le PLU au regard des futurs aménagements sur ces deux secteurs.

– Le secteur de Calix est situé également en zone B3 du Plan de Prévention des Risques Technologiques Dépôts de Pétrole Côtiers (PPRT DPC) approuvé le 14/04/2015, qui prévoit une articulation entre la nécessité de maîtriser l'urbanisation, compte tenu du risque, avec le projet de renouvellement urbain de la ville de Mondeville. Bien que le niveau d'aléa technologique est faible, le niveau maximal d'intensité des effets thermique et de surpression sur les personnes est significatif. Ainsi, il convient de tenir compte des prescriptions du règlement du PPRT de DPC, notamment sur les règles de construction.

#### Recommandations sur la prise en compte des nuisances sonores :

Le classement sonore permet de repérer les secteurs les plus affectés par le bruit et dans lesquels la construction de bâtiments sensibles (habitation et/ou d'enseignement, de santé et hôtels) est soumise à une isolation acoustique renforcée. Même si le classement sonore n'est pas une servitude d'utilité publique, les prescriptions d'isolement doivent être respectées par les constructeurs (arrêté du 30/05/1996 modifié par arrêté du 23/07/2013 et par les arrêtés du 25/04/2003).

Dans le secteur d'OAP 2.2, la Rue Emile Zola se trouve à proximité immédiate d'une infrastructure classée en catégorie 4 selon le classement sonore en vigueur. Des prescriptions d'isolement phonique sont donc à mettre en œuvre sur 30 m de part et d'autre de la voie.

Le secteur d'OAP 2.5 « ZAE Vallée Barrey » se trouve à proximité immédiate d'une infrastructure classée en catégorie 3 selon le classement sonore encore en vigueur. Des prescriptions d'isolement phonique sont donc à mettre en œuvre sur 100 m de part et d'autre de la voie.

Dans le cas où les futurs logements seraient dans les périmètres de nuisances sonores sur les secteurs d'OAP 2.2 et 2.5, il conviendra de faire évoluer le règlement écrit en conséquence.

## Pièces 4.1 et 4.2a : les règlements écrit et graphique

Les recommandations portent sur les points suivants :

- Article 13 des zones UB, UC et UZ (cf. p 27/28/33 de la Notice) :

La mise en place d'un ratio de surface traité en « pleine terre » devra être complété par un renvoi à la définition de la p.8 du règlement. Ce type de ratio aurait pu également être proposé en zone UA et en zone UP avec des ambitions plus élevées (secteur de renouvellement urbain de Calix).

- Dans l'article 11 (2.3) des règles communes (p 19 de la Notice) il est indiqué que « Les clôtures doivent être réalisées avec des dispositifs pour partie perméables à la base, pour faciliter le passage de la petite faune », afin de mieux contribuer à la protection de la « Nature en Ville ». Une dimension minimale chiffrée pour rendre cette mesure applicable permettrait de s'assurer du respect de cette règle.<sup>1</sup>

En outre, les nombreuses règles de hauteurs des clôtures en zone UB 11 (p 26 de la Notice), jusqu'à 6, pourraient être difficiles à appliquer. Elles pourraient faire l'objet d'une simplification.

- Il conviendrait de justifier les marges de recul, lorsqu'elles sont à moins de 30 m des bretelles d'échangeurs, pour les annexes en zone UB et UP (article 6 p 24 et 29 de la Notice) au regard des nuisances, en particulier lorsque ces annexes constituent des pièces de vie. (cf. définition des annexes).

- La modification de l'emprise au sol dans la zone UB (article 9 p 24 de la Notice), plus réduite sur les petites parcelles (35 % sur les parcelles de moins de 300 m<sup>2</sup> contre 50 % sur les parcelles de plus de 300 m<sup>2</sup>), ne favorise pas la constructibilité et la densification urbaine sur celles-ci.

- Dans le règlement écrit, il sera nécessaire de mettre à jour le texte avec le PPM-BVO en vigueur p 15 (« Règles communes ») en remplacement du PPRI, ainsi que la référence au règlement du PPM-BVO dans l'annexe 5.1 (« SUP ») du PLU, en remplacement de l'annexe 1, p 15, 22, 35 et s.

- Il pourrait être utile, pour des questions de lisibilité auprès du public, de faire figurer les périmètres des OAP sur le règlement graphique et pas seulement dans la carte de localisation des OAP (p 7).

## Pièce 5.1 : Servitudes d'Utilité Publique

Une réserve porte sur les risques technologiques :

- La commune est concernée par des canalisations de transport de matière dangereuse exploitées par GRTGaz et TRAPIL. Ces canalisations font l'objet d'une servitude d'utilité publique établie par arrêté préfectoral du 28/09/2016 précisant les dispositions en matière d'urbanisme, notamment pour la construction ou l'extension d'Établissements Recevant du Public (ERP) de plus 100 personnes et d'Immeubles de Grande Hauteur (IGH).

Cette servitude est inscrite dans les annexes dédiées aux servitudes d'utilité publique (pièce n° 5.1) mais l'arrêté n'y est pas joint. Il convient d'y remédier en annexant l'arrêté au PLU. Les données cartographiques vectorielles relatives au tracé exact de ces canalisations et de leur Servitude d'Utilité Publique (SUP) sont des données dont la communication est de nature à porter atteinte à la sécurité publique ou à la sécurité des personnes. Par conséquent, les distances SUP (annexe 1) et le plan (annexe 2) annexés à l'arrêté ne peuvent pas être mis sous cette forme à la disposition du public, ni même des acteurs publics non directement concernés (« note technique du 7 janvier 2016 relative à l'institution

<sup>1</sup> - A titre d'exemple, le PLUi de Rennes Métropole (35) encourage la perméabilité des clôtures pour favoriser la biodiversité et le cycle naturel de l'eau. Les dispositions générales du règlement précise que "En limite séparative, un passage d'une hauteur de 8 cm pour la petite faune est exigé ponctuellement au ras du sol"

Lien : [PLUi : perméabilité des clôtures, règlement | Nature En Ville \(nature-en-ville.com\)](#)

des SUP prenant en compte les dangers des canalisations de transport »). Ils ne doivent donc pas être annexés à l'arrêté susmentionné mais être gérés comme un élément opposable à consultation restreinte.

Ainsi, le PLU devra intégrer, sur le plan des servitudes (pièce n° 5.1), une zone tampon approximative plus large que le fuseau indiqué dans le plan annexé à l'arrêté de SUP. Au sein de cette zone tampon, la consultation de l'arrêté de SUP sera dès lors nécessaire pour identifier si le projet est bien dans le fuseau transmis au format pdf.

#### Une recommandation sur les risques d'inondations (PPM-BVO)

– S'il est bien fait référence au PPM BVO dans le règlement, notamment pour indiquer qu'il figure dans l'annexe dédiée aux SUP (p14), il est recommandé de préciser « *PM1 : Plan de Prévention Multirisques de la Basse Vallée de l'Orne* » dans la cartographie des SUP, à la place de la mention générique "*PM1- Plan de prévention des risques naturels*". PPRN)".

Le PLU étant un document consultable par le public dès lors qu'il y a un projet, l'accès à l'information en sera facilité.