

# ***Enquête publique n°E19000088/14***

## **Projet de révision n° 1 allégée du PLU de la commune déléguée de Creully**

### **Maître d'ouvrage Commune de Creully sur Seulles**

**du 2 décembre 2019 10 heures au 17 décembre 2019 12heures**

Commissaire enquêteur titulaire: **Françoise CHEVALIER**

En application de la décision du Président du Tribunal Administratif de Caen en date du 10 octobre 2019

## **Procès verbal de synthèse**

**Transmission des observations à la commune de Creully sur Seulles**

# Sommaire

<b>1. Contexte.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Les observations du public.....</b>	<b>3</b>
<b>3. L'avis des services consultés.....</b>	<b>4</b>
3.1. Décision de la MRAE.....	4
3.2. L'examen conjoint.....	4
<b>4. Les observations du commissaire enquêteur.....</b>	<b>5</b>
4.1. Questions d'ordre général :.....	5

## 1. Contexte

Cette transmission est réalisée en application de l'article R123-18 du Code de l'Environnement. Elle permet de porter à la connaissance du maître d'ouvrage les observations formulées en distinguant celles du public, des personnes publiques associées (PPA), des personnes publiques concernées (PPC) et services consultés et les questions posées par le commissaire enquêteur.

Creully sur Seulles est, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, une commune nouvelle située dans le département du Calvados, peuplée de 2 405 habitants, la superficie est de 18 km<sup>2</sup>. La commune nouvelle regroupe les communes de Creully, de Saint Gabriel Brécy et de Villiers le Sec qui sont devenues des communes déléguées; son chef-lieu se situe à Creully.

La commune nouvelle, comme les trois communes déléguées appartiennent à la communauté de communes d'Orival. La communauté de communes n'a pas à ce jour la compétence en matière d'urbanisme; le projet qui concerne la révision allégée du PLU de la commune déléguée de Creully est donc porté par la commune nouvelle.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune déléguée de Creully a été approuvé le 11 février 2013 et a fait l'objet d'une modification le 24 novembre 2015.

Par arrêté du 7 novembre 2019, la commune nouvelle de Creully sur Seulles a ordonné l'ouverture de l'enquête publique portant sur la révision allégée N°1 du PLU de Creully.

Le projet soumis à la présente enquête publique a pour objectif de faire évoluer le zonage de la parcelle cadastrée OD748 (3 712 m<sup>2</sup>) située en centre bourg près du château, actuellement à usage de parking, afin de rendre possible la réalisation d'un Pôle de Santé Libéral Ambulatoire (PSLA). Cette évolution du zonage nécessite une modification du rapport de présentation et des ajustements des règlements graphiques et écrits.

L'enquête publique s'est déroulée conformément à l'arrêté du 7 novembre 2019, du lundi 2 décembre 2019 au mardi 17 décembre 2019 à 12 heures, soit pendant 16 jours consécutifs. Le siège de l'enquête a été désigné à la mairie de la commune de Creully où se sont tenues les trois permanences.

En ce qui concerne le recueil des observations du public, un registre d'enquête de 11 pages a été mis à disposition du public au siège de l'enquête aux heures d'ouverture habituelles de la mairie rappelées dans l'arrêté ainsi que le samedi 14 décembre 2019 de 10 heures à 12 heures pendant une permanence programmée en dehors des heures d'ouverture habituelles. Le public a également pu adresser ses observations par courrier au commissaire enquêteur au siège de l'enquête et par courrier électronique à l'adresse suivante: [a.martel@creully-sur-seulles.fr](mailto:a.martel@creully-sur-seulles.fr)

Le registre a été clôturé et récupéré par mes soins à l'issue de la dernière permanence positionnée à la clôture de l'enquête soit le mardi 17 décembre à 12 heures.

## 2. Les observations du public

Aucune observation n'a été formulée par le public; une personne est venue se renseigner lors de la dernière permanence mais n'a pas souhaité s'exprimer sur le registre. Il n'y a eu aucune observation sur l'adresse courriel ouverte; aux dires des personnels de la commune, il n'y a pas eu de consultation du dossier mis à disposition.

On ne peut que constater et regretter que le public ne se soit pas mobilisé pour cette enquête.

Le projet porte pourtant sur une parcelle située en plein cœur du bourg et a pour objet de modifier le zonage actuel (zone naturelle Np) en zone urbanisable (Uc) afin de permettre à terme la construction d'un PSLA; on aurait pu penser qu'un tel projet mobiliserait davantage le public.

Question 1 : Avez vous la possibilité de connaître le nombre de consultations du dossier sur le site internet de la commune de Creully sur Seulles?

Question 2 : Avez vous une explication à apporter sur l'absence de participation du public?

### 3. L'avis des services consultés

#### 3.1. Décision de la MRAE

L'autorité environnementale a été saisie par courrier du 9 mai 2019. Par décision N° 2019-3109 du 4 juillet 2019, elle a rendu sa décision de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale.

#### 3.2. L'examen conjoint

L'évolution proposée ne porte pas atteinte aux objectifs du PADD et a uniquement pour objet de réduire une zone naturelle, elle relève donc de la procédure de **révision dite allégée décrite à l'article L153-34**; le même article prévoit également que le projet soit soumis à examen conjoint de l'État, de la commune et des Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L132-7 et L132-9.

Le projet a été simplement notifié aux PPA ou PPC par courriers du 5 avril 2019 et soumis à examen conjoint qui s'est tenu le 20 septembre 2019. Le compte rendu de cet examen conjoint est joint au dossier d'enquête et annexé au présent rapport.

Sur les 8 PPA ou communes invitées, 6 ont participé à l'examen conjoint et ont émis des avis favorables ou sans observation:

- le SCOT Bessin a indiqué que le projet et notamment l'augmentation de l'offre de services, s'inscrit bien dans l'objectif de renforcer les pôles dont fait partie Creully et permettra à terme de requalifier le secteur en intégrant le centre social et le local jeunes. Il attire néanmoins l'attention sur le risque de contentieux présenté par la proximité d'habitations et la volumétrie du bâtiment projeté.
- le conseil départemental dans son courrier du 4 juillet 2019 a indiqué que le projet ne présentait pas, pour lui, d'enjeux majeurs et a rappelé la nécessité d'une concertation préalable avec l'agence routière départementale pour tout nouveau projet en lien avec la voirie départementale.  
Lors de l'examen conjoint, il a conforté l'avis du SCOT et émet un avis favorable en ajoutant que la procédure et le projet s'inscrivent dans la continuité des contrats de territoire mis en place par le département.
- la chambre d'agriculture note qu'aucune surface n'est consommée et émet un avis favorable sans réserve.
- la DDTM note que le projet ne porte pas atteinte au PADD ce qui légitime la procédure retenue et émet un avis favorable sans observation.
- la CCI note des anomalies entre les rangs de procédures et les zonages indiqués dans le dossier. Le cabinet Emergence précise qu'il s'agit bien de la révision allégée N°1 et de la zone UC.
- la chambre des métiers n'a pas de remarques à formuler.

Ces avis n'appellent pas de remarques et ne nécessitent pas de complément d'information pour le commissaire enquêteur.

## 4. Les observations du commissaire enquêteur

### 4.1. Questions d'ordre général :

Question 3 : le terrain concerné est un parking sommairement aménagé et situé à l'entrée du château, classé au titre des monuments historiques. Il est néanmoins classé au PLU actuel en zone naturelle protégée ce qui laisse penser qu'historiquement il n'avait pas la même nature ou qu'il y a eu une erreur de jugement au moment de l'élaboration du PLU comme indiqué à deux reprises dans le rapport de présentation (pages 9 et 12); pouvez vous éclaircir cette situation?

Question 4 : le terrain concerné situé à l'entrée du château, classé au titre des monuments historiques, longe une bande d'habitations. Deux sites tous les deux à proximité du château ont fait l'objet d'une étude d'implantation réalisée par le CAUE, pourriez vous expliquer le choix du secteur? n'existait-il pas sur la commune d'autres terrains disponibles situés en dehors du périmètre de protection du château?

Question 5 : l'article 9 du règlement est rédigé comme suit :

*«L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de la parcelle. En cas d'impératifs techniques ou d'exigences fonctionnelles, l'emprise au sol des ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourra être portée à 70% de la parcelle.»*

Il est ajouté le § suivant:

*«L'emprise au sol des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.»*

La modification proposée est justifiée par l'interprétation difficile du texte actuel notamment parce qu'il ne cite pas le cas de l'emprise des constructions.

Le CE s'interroge sur l'intérêt de cette déréglementation totale de l'emprise qui ne lui paraît pas clarifier la question de l'emprise des constructions, il se demande s'il ne serait pas plus judicieux de clarifier la rédaction en distinguant par exemple l'emprise des installations, des constructions... Pouvez vous donner votre avis sur ce point?

Question 6 : en application de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), l'article 14 du règlement révisé relatif au coefficient d'occupation des sols est supprimé.

Le CE s'interroge sur l'éventuelle fragilité juridique induite par la suppression du COS qui s'applique de toute façon de droit puisque édictée par la loi ALUR. Il existe d'ailleurs dans le PLU d'autres articles avec COS qui ne seront pas modifiés à l'occasion de cette révision allégée; COS de toute façon non applicable de droit.

En effet cette modification paraît sortir du cadre de la révision allégée: *«la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière»*. Pouvez vous donner votre position sur ce point?

Question 7 : des coquilles, absences ou imprécisions ont été relevées dans le rapport de présentation, la liste suivante n'est pas exhaustive et ne peut dispenser d'une relecture attentive de l'ensemble du document:

- page 4, les dates de saisines et de décision de la MRAE ajoutées à la main dans le dossier mis à disposition du public,

- page 4, une durée d'enquête de 30 jours au lieu de 15 jours,
- page 24 §3.3.1 il est question du PLU d'Authie,

Pour chacune de ces remarques pouvez vous préciser votre intention; correction, précision.... ?

Cette transmission est assurée par remise ce jour à 18h30 du présent PVS à ~~Monsieur Thierry OZENNE~~, ~~Maire de Creully-sur-Seulles~~ en présence de Madame Anaïs MARTEL en charge du dossier.

En application des dispositions de l'article R123-18 du code de l'environnement, la commune de Creully sur Seulles est invitée à produire son mémoire en réponse aux observations et questions du présent PVS dans un délai de 15 jours à compter de sa remise soit au plus tard le samedi 4 janvier 2020.

Fait à Bretteville sur Odon le vendredi 20 décembre 2019

**Françoise CHEVALIER, commissaire enquêteur**



F. Chevalier

Je soussigné (e), ~~Monsieur Thierry OZENNE~~ ou Madame Anaïs MARTEL certifie avoir reçu le vendredi 20 décembre 2019 le présent procès verbal de synthèse.

Anaïs MARTEL  
Mairie de Creully-sur-Seulles

