

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

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

**Maître d'ouvrage  
Commune de CREULLY sur SEULLES**

**du lundi 2 décembre 2019-10 heures au mardi 17 décembre 2019-12 heures**

Commissaire enquêteur titulaire : **Françoise CHEVALIER**

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

## **Partie 2: Conclusions et Avis**

## Rappel du contexte de l'enquête

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.

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'évolution proposée ne porte pas atteinte aux objectifs du PADD et a uniquement pour objet de réduire une zone naturelle; elle relève donc bien 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.

L'autorité environnementale a été saisie par courrier du 9 mai 2019. Par décision N° 2019-3109 du 4 juillet 2019 jointe en annexe 1, elle a rendu sa décision de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale.

En conséquence, la commune a fait application de l'article L123-9 du code de l'environnement qui stipule que les enquêtes environnementales peuvent être réduites à 15 jours si elles sont dispensées d'évaluation environnementale.

Le projet soumis à l'enquête publique nécessite l'adaptation du règlement écrit et graphique de la zone UC

### Adaptation du règlement écrit:

- à l'article 6 est ajouté un § 2 «cas particuliers» qui vise à permettre l'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics à l'alignement des voies et emprises publiques ou à défaut à plus de 1m, alors que la règle générale impose une implantation à 5m minimum de l'alignement,

- à l'article 9 est ajouté un § qui vise à ne pas réglementer l'emprise au sol des équipements d'intérêt collectif et services publics.

L'emprise maximale est fixée dans le PLU actuel à 50 % avec possibilité de déroger à 70 % pour les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en cas d'impératifs techniques ou d'exigences fonctionnelles. La modification proposée est justifiée par l'interprétation difficile du texte actuel, il paraît compliqué de savoir si le terme emprise doit s'entendre pour les ouvrages, les installations, les constructions, les surfaces de stationnement?

- à l'article 11 est ajouté un § F) spécifique aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui traite de leur intégration au paysage environnant compte tenu de leur spécificité.

- en application de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), l'article 14 relatif au coefficient d'occupation des sols est supprimé. A noter que ce dernier point sera supprimé du projet définitif.

### Modification du règlement graphique

- extension de la zone UC à la parcelle cadastrée OD748 (3 712m<sup>2</sup>) afin de rendre possible la réalisation d'un Pôle de Santé Libéral Ambulatoire (PSLA).

### **Rappel du déroulement de l'enquête**

Par décision du 10 octobre 2019 jointe au dossier d'enquête, Monsieur le Président du tribunal administratif m'a désignée en qualité de commissaire enquêteur.

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.

L'enquête publique s'est déroulée conformément à l'arrêté du 7 novembre 2019, du lundi 2 décembre 2019 à 10 heures 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 trois permanences aux dates suivantes:

- lundi 2 décembre 2019 de 10 heures à 12 heures;
- samedi 14 décembre de 10 heures à 12 heures;
- mardi 17 décembre 2019 de 10 heures à 12 heures.

L'enquête publique s'est passée dans un bon climat, les conditions matérielles étaient excellentes.

Le dossier d'enquête comprend toutes les pièces prévues par la réglementation, sa composition est détaillée dans la partie 1 du rapport.

Le registre a été clôturé par mes soins à l'issue de la dernière permanence ce qui correspond à la fin de l'enquête. Ce même jour, j'ai emporté le registre d'enquête ainsi que le dossier mis à la disposition du public afin de les restituer à la commune lors de la remise du rapport et de mes conclusions.

Le vendredi 20 décembre 2019 à 18 heures 30, lors d'un entretien en mairie de Creully, j'ai remis le PVS à Madame Anais Martel qui en a accusé réception du PVS directement sur les 2 exemplaires. Le maître d'ouvrage dispose d'un délai de 15 jours à compter de la remise du PVS pour produire son mémoire en réponse, soit au plus tard le samedi 4 janvier 2020. Le mémoire en réponse, établi sur un document de 11 pages, non signé, à entête de la commune de Creully sur Seulles a été transmis par mail le 3 janvier 2020 et complété par mail le 6 janvier 2020 par la dernière page signée.

Le mémoire en réponse est joint en annexe 8 du présent rapport, il répond à l'ensemble des questions posées d'une façon parfois succincte.

Les réponses du pétitionnaire sont reprises et analysées dans la partie 1 du rapport.

### **Observations du public**

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.

Malgré une information du public réglementaire bien adaptée au projet, on ne peut que constater et regretter l'absence de mobilisation du public. Aucune observation n'a été formulée sur les registres papier ni par courriel.

Il n'y a eu au cours de l'enquête aucune opposition formulée contre le projet.

Cette absence de mobilisation du public a fait l'objet de deux questions au PVS, l'une sur son explication éventuelle, l'autre sur la connaissance des connexions internet relatives au dossier. La commune a expliqué que la révision allégée du PLU ne représente sans doute qu'une formalité administrative pour le public qui est associé depuis 2014 dans ce projet très attendu des habitants. Sur le second point le système informatique en place ne permet pas de comptabiliser les téléchargements relatifs au dossier.

## **L'examen conjoint**

Les avis sont repris dans la partie 1 du rapport, les services ont tous émis des avis favorables sans observations ou insistant pour certains sur l'intérêt du projet.

## **Les observations du commissaire enquêteur**

Cinq questions ont été posées dans le PVS :

Deux portent sur le choix du site en cœur de ville et à l'entrée du château classé au titre des monuments historiques. La commune a dans son mémoire en réponse, affirmé son choix d'implanter le PSLA au cœur du bourg à proximité d'une résidence autonomie pour personnes âgées (environ 500 mètres), des commerces, des services publics et équipements scolaires avec une volonté de redynamiser l'attractivité du centre bourg, tout en utilisant un site qui a perdu son caractère naturel depuis les années 2000.

Une question porte sur la rédaction de l'article 9 de la zone UC qui prévoit la déréglementation de l'emprise au sol des équipements d'intérêt collectif et services publics. La commune a indiqué que la rédaction sera modifiée pour préciser que les réseaux sont exclus de l'emprise au sol, sans apporter de précision sur le % de l'emprise; ce point fera l'objet d'une recommandation.

Une question sur la proposition de la suppression du Cos dans la zone UC (application de la loi ALUR), cette proposition sera retirée du projet.

Une dernière question sur la correction de coquilles dans le document.

Les remarques et les réponses apportées par le maître d'ouvrage sont développées dans le rapport. En ce qui concerne les erreurs matérielles, la commune a déclaré les prendre en compte dans les pièces écrites ou les documents graphiques du PLU révisé.

# Avis du commissaire enquêteur

L'enquête présentée par la commune de Creully sur Seulles, portant sur la révision allégée du PLU de la commune de Creully, s'est déroulée du lundi 2 décembre 10 heures au mardi 17 décembre 2019 à 12heures.

Après avoir examiné l'ensemble des pièces du dossier, le compte rendu de l'examen conjoint, la décision de la MRAE, les avis des PPA et service consultés, analysé les observations du public et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage, et établi la partie 1 du rapport de présentation, le commissaire enquêteur

## Estime que :

- le projet consiste uniquement à réduire une zone naturelle pour étendre la zone urbaine UC contiguë en vue d'y édifier par la suite un PSLA, et ne remet pas en cause les fondements du PADD, et qu'en conséquence la procédure de révision allégée est adaptée à l'évolution du PLU,
- l'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté du 7 novembre 2019,
- la publicité réglementaire a été effectuée (insertion dans la presse, affichage, site internet...),
- le dossier mis à disposition en format papier à la mairie de Creully et sur le site internet désigné dans l'arrêté était simple, adapté à l'enquête et compréhensible par le public,
- un registre papier et une adresse courriel permettait au public de formuler ses observations,
- l'absence de participation du public est sans doute liée au fait que la révision allégée du PLU est ressentie comme une simple étape administrative dans le projet connu et accepté des habitants depuis 2014,
- le projet n'a pas été remis en cause par le public,
- le projet n'a pas été remis en cause par les services lors de l'examen conjoint puisqu'ils ont tous émis un avis favorable, certains insistant sur l'intérêt du projet,
- le projet est compatible avec le PLU actuel et notamment aux objectifs du PADD,
- le projet est compatible avec les normes supérieures (SCOT, SAGE, SDAGE, SRCE.....),
- le territoire de la commune est concerné par plusieurs zones de protections environnementales mais que le terrain n'est situé dans aucun de ces zonages particuliers et que l'examen des incidences environnementales, démontre que la localisation et la situation topographique de ce site est très peu susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement,
- la gestion des eaux pluviales sera effectuée au sein de l'opération future ce qui ne pourra qu'améliorer la situation actuelle,
- les modifications proposées au PLU actuel, les précisions apportées et les engagements pris par le pétitionnaire dans son mémoire en réponse permettent de répondre à l'ensemble des questions et remarques posées par les PPA, les services consultés et le commissaire enquêteur,
- que l'engagement pris dans le mémoire en réponse de corriger les erreurs matérielles signalées permettra d'assurer la cohérence des documents du PLU révisé.

## Regrette:

- l'absence de mobilisation du public pour un projet situé au cœur du bourg et important pour la population puisqu'il porte sur le regroupement de l'offre médicale au sein d'un PSLA.

## Considère que:

- la révision du PLU envisagée ne remet pas en cause les documents d'urbanisme supérieurs,
- les modifications apportées aux dispositions du règlement du secteur UC ne sont pas de nature à porter atteinte à l'environnement,
- la parcelle objet du projet et actuellement classée en zone naturelle est aujourd'hui occupée par un parking de qualité médiocre tant sur le plan paysager que de la gestion des eaux pluviales,
- la requalification du secteur et le traitement des eaux pluviales ne pourront qu'améliorer la situation actuelle d'un point de vue paysager et environnemental,

- le projet qui permettra à terme une augmentation de l'offre médicale au cœur de la commune est par nature d'intérêt général,
- le projet de révision du PLU proposé sera corrigé pour prendre en compte les observations formulées conformément aux engagements pris par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse.

**Recommande de:**

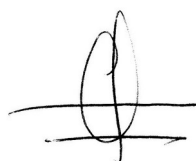
- reprendre la rédaction de l'article 9 du règlement de la zone UC pour lever toute ambiguïté sur l'emprise au sol des équipements d'intérêt collectif et services publics en précisant notamment le % autorisé et la nature des éléments pris en compte dans l'emprise au sol,
- d'abandonner la suppression du COS à l'article 14 qui pourrait fragiliser la procédure et ne présente pas d'intérêt puisqu'elle est de droit dans la loi ALUR,
- mieux prendre en considération le bruit généré sur les habitations voisines et de modifier la rédaction du rapport de présentation (§b du 3.2.9) dans lequel il est indiqué que le terrain est situé à l'écart des principales zones d'habitat en y ajoutant qu'il existe néanmoins le long du terrain une zone pavillonnaire de x habitations,
- supprimer dans le rapport de présentation la référence à une éventuelle erreur de jugement sur le caractère naturel de la zone au moment de l'élaboration du PLU, puisqu'il est reconnu que le secteur a été artificialisé dans les années 2000,
- rectifier les documents soumis à l'approbation pour prendre en compte les précisions, modifications et engagements indiqués dans le mémoire en réponse.

Pour toutes ces raisons, j'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de révision allégée du PLU de la commune déléguée de Creully présenté par la commune de Creully sur Seulles.

Le présent rapport, est remis contre récépissé, il est accompagné de ses annexes, pièces jointes, du dossier mis à disposition du public et du registre de l'enquête.

Le rapport comprend, dans sa partie 1, le rapport proprement-dit et ses annexes et dans sa partie 2, mes conclusions et mon avis motivé.

Fait à Bretteville sur Odon le 13 janvier 2020



F. Chevalier

Copie du présent rapport et des conclusions est transmise à M. le Président du Tribunal administratif de Caen.