

Plan Local d'Urbanisme

Révision allégée n°1

1. Rapport de présentation

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du **4 février 2020**

Le Maire, Monsieur Thierry OZENNE

1.	Rapport de présentation	
Table des matières		
1.	Introduction	3
1.1.	Historique du PLU	3
1.2.	Objet de la présente révision allégée	3
1.3.	Cadre législatif de la procédure de révision allégée	4
1.4.	Une procédure qui ne porte pas atteinte aux orientations définies dans le PADD	6
2.	Présentation du projet	7
2.1.	Les origines du projet	7
2.2.	Le projet défini	7
3.	Présentation du site, de son environnement et des principaux enjeux	11
3.1.	Situation du site et de son environnement	11
3.2.	Incidences de la procédure de révision allégée sur les composantes de l'environnement	13
3.3.	Compatibilité du PLU révisé avec les normes de rang supérieur	24
4.	Incidences de la procédure de révision allégée sur le PLU	30
4.1.	Le règlement écrit de la zone UC et la justification des modifications apportées	30
4.2.	Le règlement graphique	33
4.3.	Le tableau des surfaces	34
4.4.	Récapitulatif des modifications apportées et des pièces modifiées	35
5.	Annexe « Délibération du 1^{er} mars 2019 »	36

1. INTRODUCTION

1.1. Historique du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune déléguée de Creully a été approuvé par le Conseil Municipal le **11 février 2013**.

Il a fait l'objet d'une modification approuvée le **24 novembre 2015**.

Cette première procédure a permis notamment de :

- de modifier certaines dispositions du règlement de la **zone 1AU (correspondant à la parcelle cadastrée ZH n°183 au lieu-dit « le Clos de l'Épinette »)** :
 - emprise des voies,
 - recul des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques,
 - retrait des constructions vis-à-vis des limites séparatives,
 - hauteur des constructions,
 - stationnement.
- d'ajuster l'orientation d'aménagement et de programmation **définie sur la zone 1AU en question**.

1.2. Objet de la présente révision allégée

La présente révision allégée doit permettre de faire évoluer le zonage de la **parcelle OD 748 (3 712 m²)** afin de rendre possible la réalisation d'un **Pôle de Santé Libéral Ambulatoire (PSLA)**.

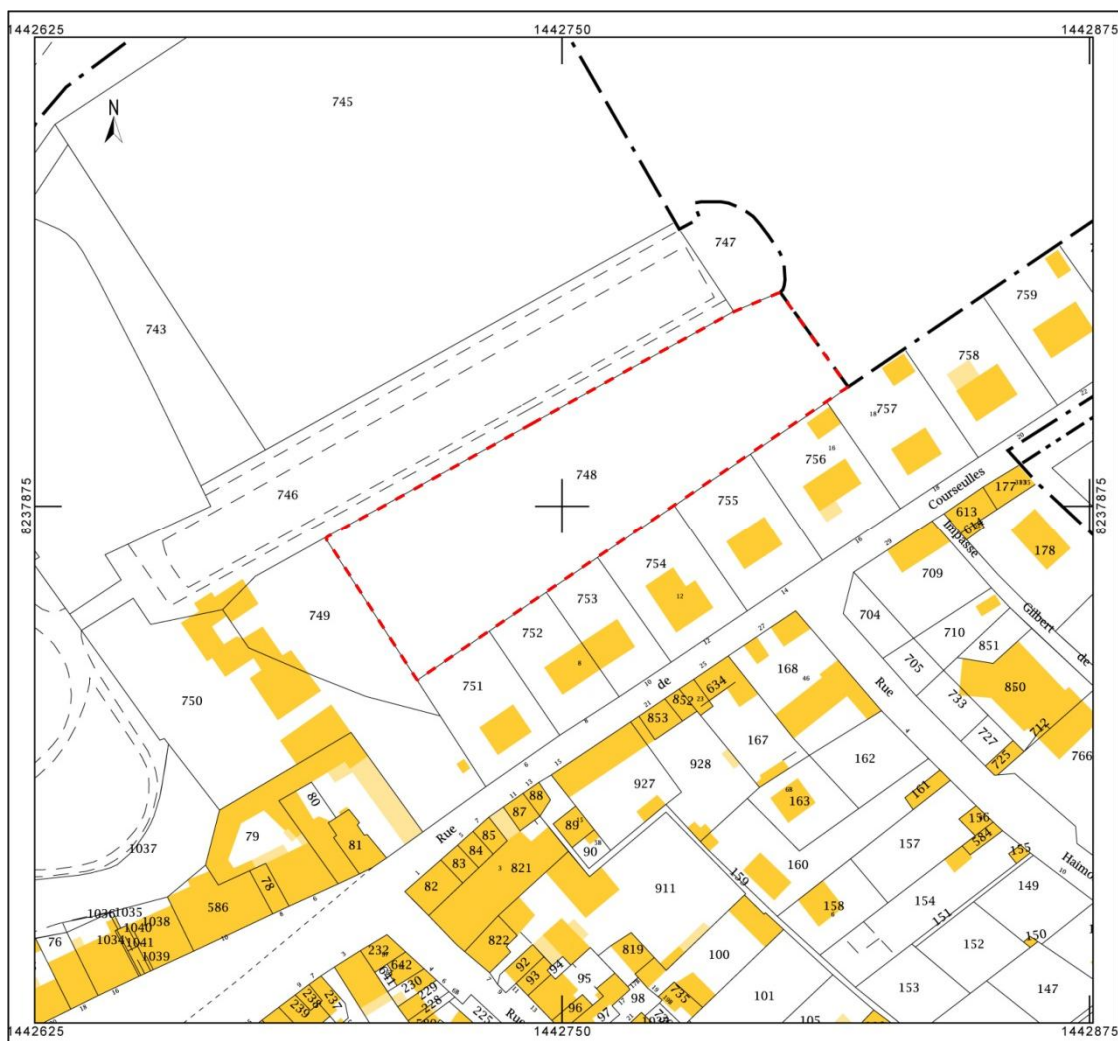


Figure 1 - La parcelle OD748

L'objet de la procédure vise ainsi **le reclassement d'un terrain aujourd'hui classé NP (zone naturelle de protection renforcée) en zone urbaine mixte (UC)**, compatible avec l'accueil d'équipements et de services d'intérêt collectif.

1.3. Cadre législatif de la procédure de révision allégée

S'agissant de **faire évoluer le zonage d'une parcelle classée en zone naturelle (NP)**, l'évolution du PLU se situe dans le champ de la procédure de révision. Cette procédure aura toutefois uniquement pour objet de réduire une zone naturelle, sans qu'il ne soit porté atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de la commune. Elle pourra donc être engagée dans les conditions prévues à l'article L153-34 du code de l'urbanisme.

Pour rappel, conformément aux dispositions de l'article L.153-34 du code de l'urbanisme, cette procédure de révision dite « allégée » peut être mise en œuvre dans la mesure où :

- elle ne porte pas atteintes aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable,
- elle a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

Aux termes de cette procédure dite « allégée », le projet de révision, lorsqu'il aura été arrêté par délibération du conseil municipal à l'issue de la présente concertation, fera l'objet d'un examen conjoint de ces personnes publiques, permettant ainsi l'adoption des nouvelles dispositions d'urbanisme applicables à la **parcelle OD 748**.

La révision allégée du PLU a été prescrite par **délibération du conseil municipal du 1^{er} mars 2019**, laquelle a également arrêté les modalités de la concertation préalable. La présente notice constitue le support de cette concertation.

Préalablement à l'arrêt du projet de révision, la MRAE (Mission Régionale d'Évaluation Environnementale) a été saisie le 10 mai 2019 dans le cadre de la procédure dite « d'examen au cas par cas » afin de déterminer si la procédure devait être soumise à évaluation environnementale ou non. Sa décision a été rendue le 4 juillet 2019 et soumet/ne soumet pas le PLU à évaluation environnementale.

Cette procédure est effectuée selon les modalités suivantes (articles L.153-31 à L.153-35 et L.153-11 du code de l'urbanisme) :

1. Délibération de prescription de la révision par le conseil municipal

La délibération précise les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation prévue à l'article L103-3. Elle est notifiée aux personnes publiques associées et aux organismes mentionnés aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme.

2. Préparation du dossier de révision « allégée », dont procédure d'examen au cas par cas

3. Arrêt du projet de révision par délibération du conseil municipal. La délibération d'arrêt peut simultanément tirer le bilan de la concertation.

Le projet de révision arrêté fait l'objet d'un **examen conjoint** de l'Etat, de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

4. Mise à l'enquête publique du projet de révision du PLU

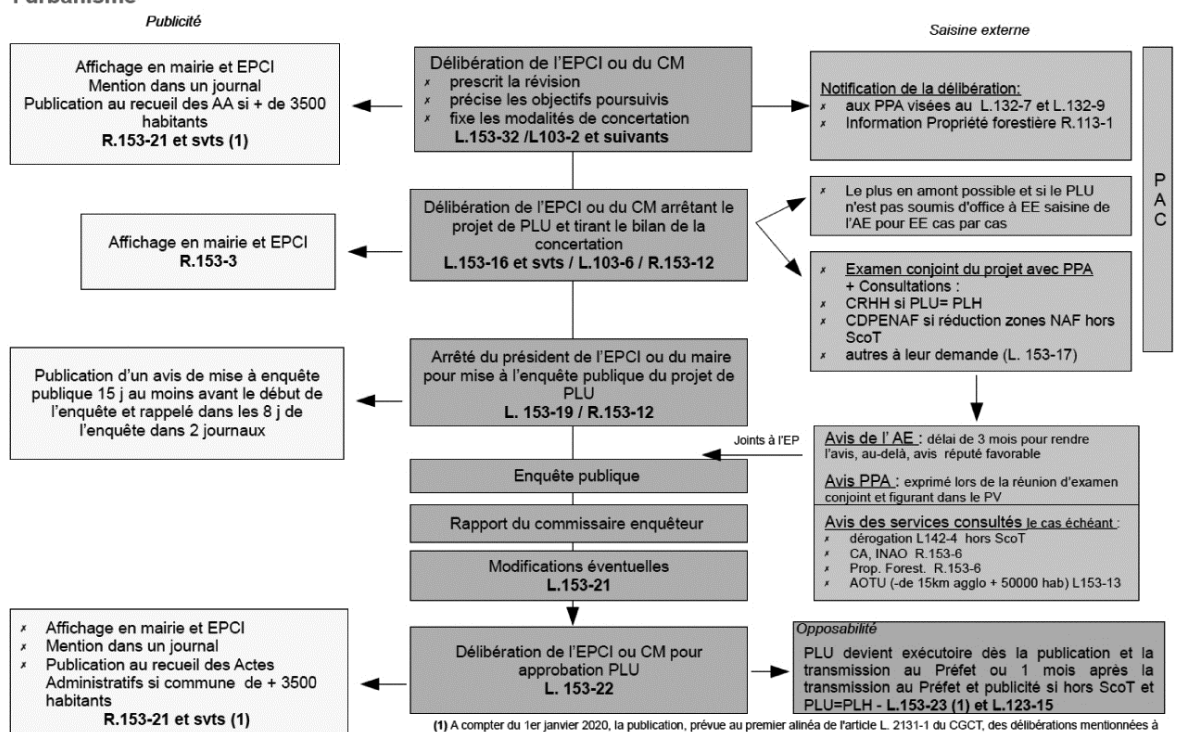
Arrêté du Maire soumettant le projet de révision arrêté, accompagné du procès verbal de la réunion d'examen conjoint, à enquête publique.

5. Enquête publique : le commissaire enquêteur désigné reçoit les habitants de la commune, associations ... qui le souhaitent et enregistre leurs doléances sur le projet de révision du PLU. Il dispose ensuite d'un mois pour rendre son rapport. Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier soumis à enquête.

6. Approbation de la révision allégée du PLU par délibération du conseil municipal (après modifications éventuelles apportées au projet en fonction des avis des Personnes Publiques Associées et des conclusions et avis du commissaire-enquêteur).

- Transmission de la délibération et du projet au Préfet
- Affichage un mois en mairie
- Mention de cet affichage inséré dans un journal diffusé dans le département
- Publication au recueil des actes administratifs si EPCI comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus ou si commune de plus de 3500 habitants
- Dès lors que les mesures de publicité sont réalisées, la révision du PLU est exécutoire (opposable aux tiers) immédiatement, la commune étant comprise dans le périmètre d'un SCOT.

PLU - La procédure de révision simplifiée : articles L.153-33 et suivants et R.153-11 et suivants du code de l'urbanisme



(1) A compter du 1er janvier 2020, la publication, prévue au premier alinéa de l'article L. 2131-1 du CGCT, des délibérations mentionnées à l'article R. 153-20 ainsi que celle des documents sur lesquels elles portent s'effectue sur le portail national de l'urbanisme mentionné à l'article L. 133-1 selon des modalités fixées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. Le document demeure consultable en mairie ou au siège de l'EPCI et dans les mairies des communes membres concernées.

1.4. Une procédure qui ne porte pas atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable

La définition du PADD a été l'occasion de réaffirmer la nécessité de **conforter le rayonnement de la commune** vis-à-vis des communes situées à proximité, notamment **en matière d'équipements et de services** et de garantir ainsi dans la durée sa fonction de pôle. Le projet de pôle de santé s'inscrit totalement dans cette perspective, notamment dans le cadre de l'objectif 4 (« Adapter les équipements et les services à la population ») de l'orientation n°1 du PADD (« Une commune pour tous »).

Sur la question de l'**organisation spatiale des développements projetés**, la procédure engagée ne remet pas en question non plus les grands principes d'aménagement définis dans le PLU, et notamment les grandes coupures d'urbanisation destinées à protéger la **Vallée de la Seulles** de toute urbanisation et à protéger ainsi la **trame verte et bleue** identifiée par le PLU.



Figure 2 - Extrait du Padd « Une commune qui préserve son environnement »

2. PRÉSENTATION DU PROJET

La procédure engagée fait suite à une réflexion lancée par la commune de Creully et la Communauté de Communes visant à implanter un **Pôle de Santé Libéral Ambulatoire (PSLA)** sur le territoire. À cette fin, **une étude d'opportunité et de faisabilité** a donc été lancée et ses résultats présentés aux élus en décembre 2018.

2.1. Les origines du projet

Les professionnels de santé ont constitué une association dénommée **ACROPOLES** (Association Creulloise pour l'Organisation du Pôle de Santé) qui a pour but de contribuer à la santé publique et à la qualité des soins sur le territoire du bassin de Creully sur Seulles. L'association a sollicité le **bureau d'études Icone Médiation Santé** pour les accompagner dans la définition du projet.

La méthode suivante a donc été mise en œuvre :

- Réalisation d'un diagnostic du territoire succinct comprenant des données démographiques, des indicateurs sur l'état de santé de la population et sur l'offre de soin,
- Des entretiens sur site, notamment avec le porteur du projet, au préalable d'une première réunion de travail,
- Organisation de 4 réunions de travail pluri-professionnelles d'environ trois heures avec les professionnels de l'association et Icone Médiation Santé,
- Des points avec l'ARS faits par Icone Médiation Santé au démarrage de l'accompagnement et en fonction des besoins par la suite,
- Une réunion de restitution (ARS, élus, URML, autres partenaires...).

L'accompagnement mis en place s'est ainsi déroulé en deux étapes :

- **la confirmation de la faisabilité du projet de santé,**
- **l'élaboration du projet de santé.**

L'étude réalisée a ainsi pointé **une fragilité de l'offre de santé** (en médecins généralistes et dentistes notamment), de même que **la volonté des professionnels de santé de travailler en équipe.**

Suite à cette étude, les professionnels de santé se sont engagés dans une réflexion visant à créer un pôle de santé libéral ambulatoire dans **l'objectif premier d'attirer de nouveaux professionnels.** Ils ont alors souhaité poursuivre la dynamique créée localement en s'organisant en PSLA et en définissant un projet de santé.

Le soutien du maire de la commune – dont témoigne la présente procédure – a été réaffirmé à ce moment-là.

2.2. Le projet défini aujourd'hui

Le projet porte sur la réalisation d'**un bâtiment de type R+1 d'environ 1 400 m²** ; soit, une emprise au sol de l'ordre de **700 m².**

À cela, s'ajoute la réalisation d'**un parking d'un équivalent de 80 places** permettant d'accueillir les professionnels de santé (une vingtaine envisagée à ce jour) et les patients. Le terrain d'assiette du projet étant situé sur un espace aujourd'hui réservé au stationnement public, les places de stationnement propres à l'équipement seront mutualisées avec les places de stationnement public en portant la capacité globale de stationnement à **120 places** environ.

Ce projet permettra concomitamment de requalifier l'entrée de ce secteur singulier de la commune, porte d'accès au Château de Creully, classé au titre des Monuments Historiques.

2.2.1) Deux sites pour un projet

Le choix du site définitif a fait l'objet d'une **étude d'implantation réalisée par le CAUE** et dont les résultats ont été livrés en février 2019.



Figure 3 - Les deux sites retenus pour l'étude d'implantation

Les deux sites retenus pour cette étude sont situés à proximité l'un de l'autre dans l'environnement proche du Château de Creully classé au titre des Monuments historiques. Ces deux sites sont de nature très différente : le premier site correspond à **une terre de labour bordé d'espaces boisés** protégés au titre de l'ancien article L.130-1 du code de l'urbanisme, tandis que le second site constitue **un espace bitumé sommairement aménagé** et faisant office de parking public.

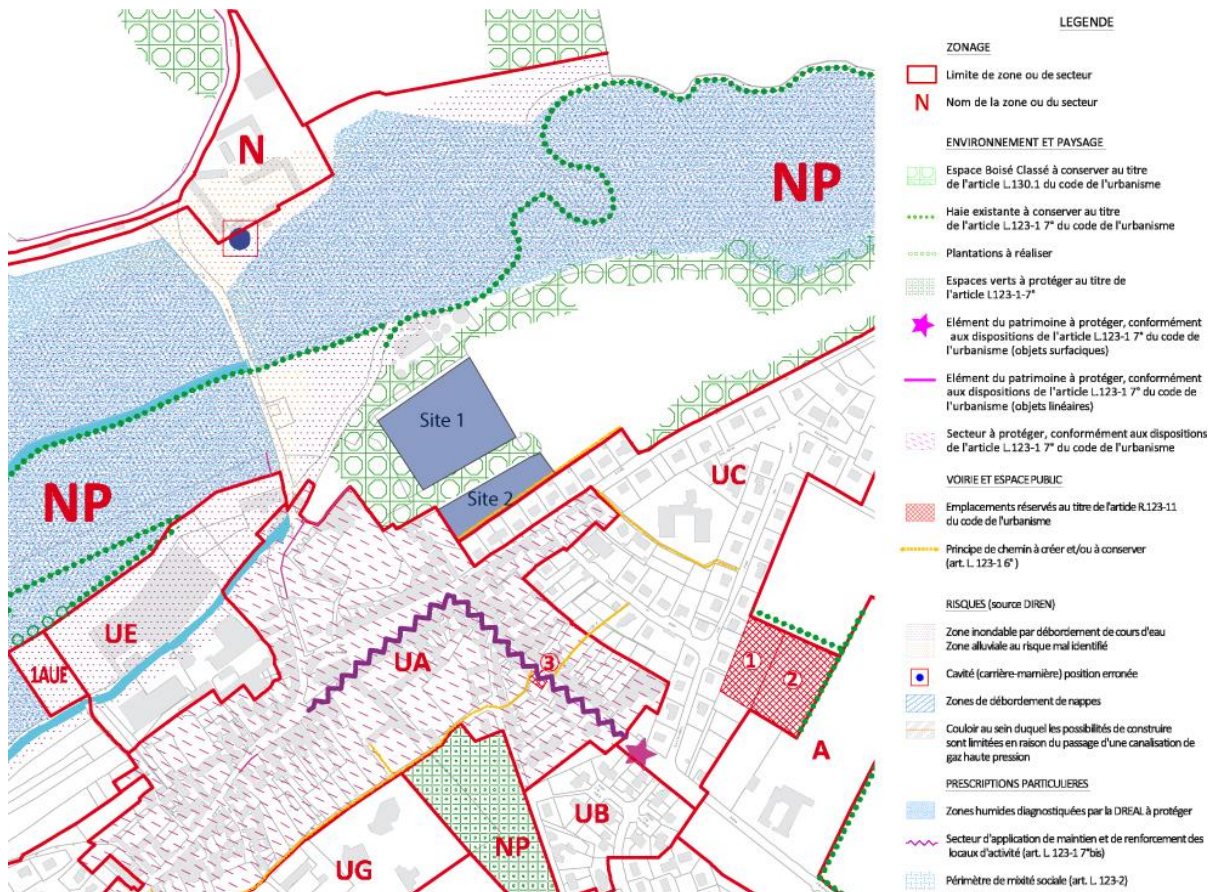


Figure 4 - Situation réglementaire des deux sites

Sur le plan réglementaire, ces deux sites sont couverts par la **zone NP** du PLU correspondant aux **espaces naturels de protection renforcée**. Il apparaît toutefois aujourd'hui que si **ce classement est tout à fait justifié pour le premier site**, il est en revanche **beaucoup plus discutable pour le second**, tant par sa situation que par sa nature qui ne revêt plus depuis très longtemps le caractère d'espace naturel.



Figure 5 - Les deux sites en vis-à-vis séparés l'un de l'autre par l'allée arborée du Château



Figure 6 - Deux sites de nature très différente



Le parking du Château, terrain d'assiette du futur projet



Figure 7 - Synthèse des motivations ayant présidé au choix du site n°2

2.2.2) Le site et le projet retenus

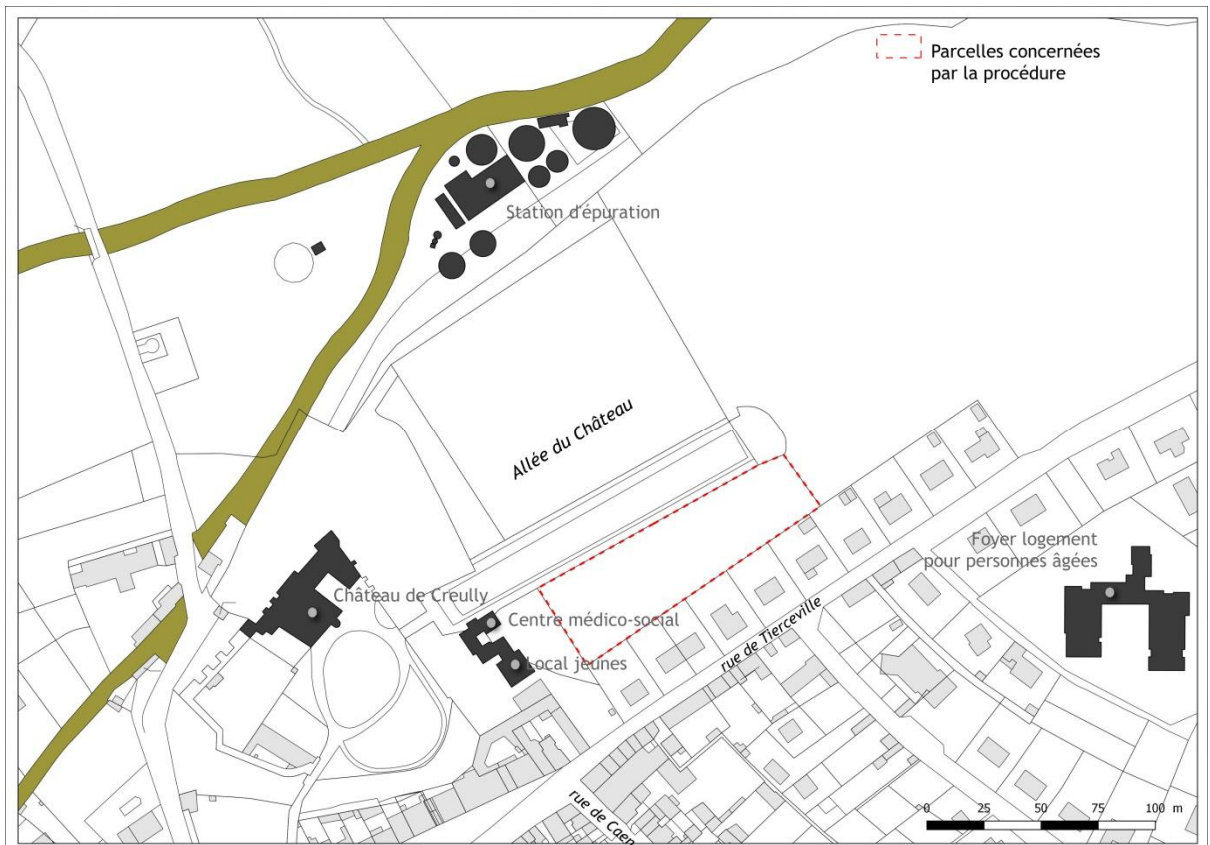
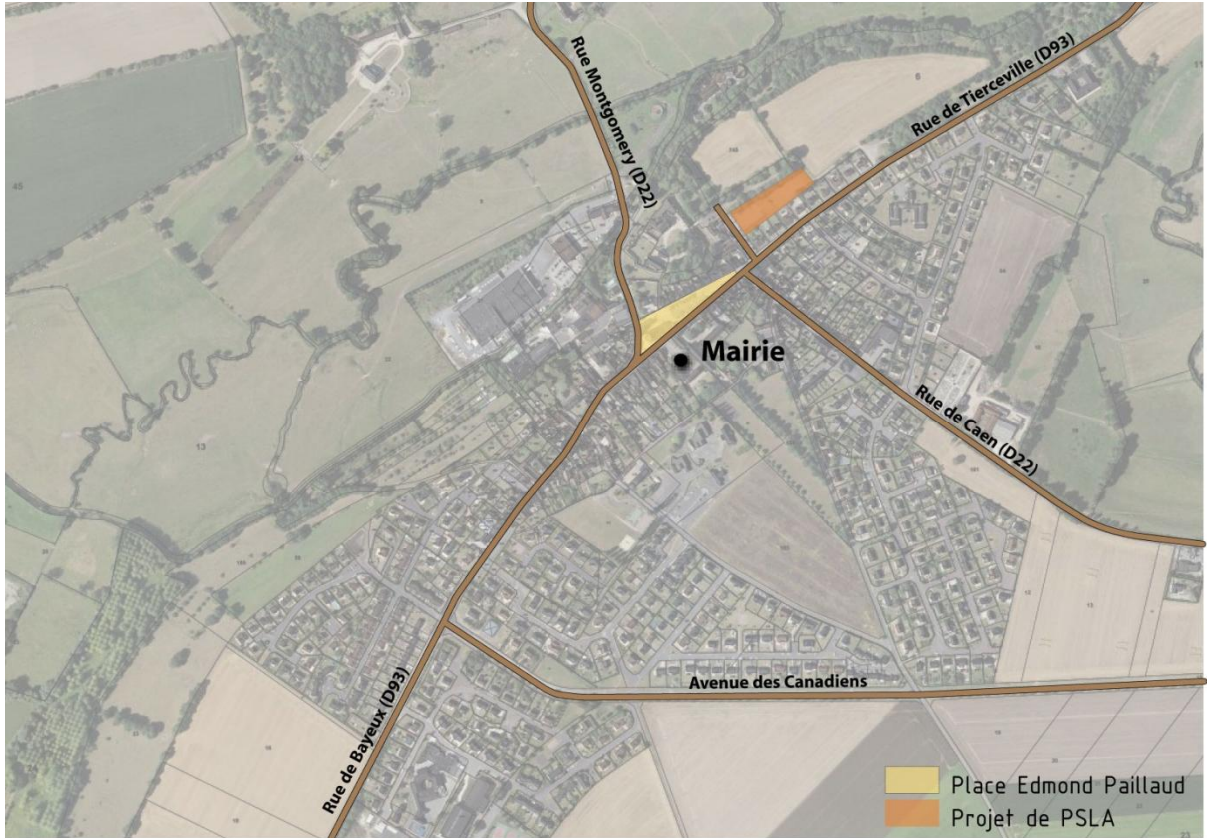


Figure 8 - Source : Étude de faisabilité du CAUE (février 2019)

La représentation graphique ci-dessus illustre une des hypothèses à l'étude aujourd'hui pour la définition du plan de composition du futur projet.

3. PRÉSENTATION DU SITE, DE SON ENVIRONNEMENT ET DES PRINCIPAUX ENJEUX

3.1. Situation du site et de son environnement



Le site du projet est intégré au cœur de bourg et situé à **l'intersection des D93 et D22** – les deux axes principaux de la commune – garantissant ainsi **une très bonne accessibilité du futur équipement**. Le terrain d'assiette du projet est situé à proximité immédiate du local jeunes, mais aussi et surtout du centre médico-social offrant ainsi la possibilité de synergies intéressantes à terme pour les différents intervenants.

Le terrain (parcelle 0D748) d'**une contenance de 3 712 m²** constitue **un espace urbain de fait** (bitumé et gravillonné) et fait office de parking à destination des équipements et services publics situés à proximité. Elle complète également l'offre de stationnement public les jours de marché et lors de divers événements mis en place par la commune.

D'une certaine façon, il est permis de considérer que les concepteurs du PLU ont commis **une erreur d'appréciation en classant ce terrain en zone naturelle** et a fortiori en zone naturelle de protection renforcée (NP), ce terrain ayant perdu sa qualité d'espace naturel bien antérieurement à l'entrée en vigueur du PLU aujourd'hui opposable.



Figure 9 - Occupation du sol

Le terrain d'assiette du projet est bordé au sud et à l'ouest par des emprises urbanisées (voies, bâtiments, espaces publics minéraux), au nord par une allée plantée d'arbres (allée du Château) et à l'est par des terrains de culture aujourd'hui exploités.

3.2. Incidences de la procédure de révision allégée sur les composantes de l'environnement

3.2.1) Les espaces naturels

Zone impactée	Description du type d'incidence	Estimation de la nature et de l'ampleur des incidences
Zone naturelle NP	Le terrain d'une contenance 3 712 m ² constitue une emprise partiellement bitumée faisant office d'espace de stationnement. Une situation qui nous pousse à affirmer que la procédure aujourd'hui ne fera que réparer en quelque sorte l'erreur d'appréciation commise au moment de l'élaboration du PLU.	Les incidences prévisibles seront de nature positive. Le projet permettra ainsi de requalifier cette emprise publique, aujourd'hui sommairement aménagée, et constituera une amélioration sensible de l'image du site qui accueille notamment le Château de Creully.

3.2.2) Les continuités écologiques

Zone impactée	Description du type d'incidence	Estimation de la nature et de l'ampleur des incidences
Natura 2000	Aucun site Natura 2000 n'est présent sur le territoire communal.	Aucune incidence.
Znieff	La commune est concernée par la présence de la Znieff de type 2 « Vallées de la Seules, de la Thue et de la Mue ».	Aucune incidence, le terrain objet de la présente procédure étant distant d'une centaine de mètres de la Znieff en question.
Réservoirs écologiques et de biodiversité	Des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques sont identifiés au Schéma Régional de Cohérence Écologique sur le territoire de la commune.	Aucune incidence ; le terrain est situé en dehors des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques identifiés par le Schéma Régional de Cohérence Écologique.
Arrêtés Préfectoraux de Protection de Biotope (APPB)	La commune est concernée par l'arrêté de Protection de Biotope correspondant à la Basse vallée de la Seules .	Aucune incidence ; le terrain est situé en dehors du périmètre protégé correspondant à l'arrêté préfectoral en question.

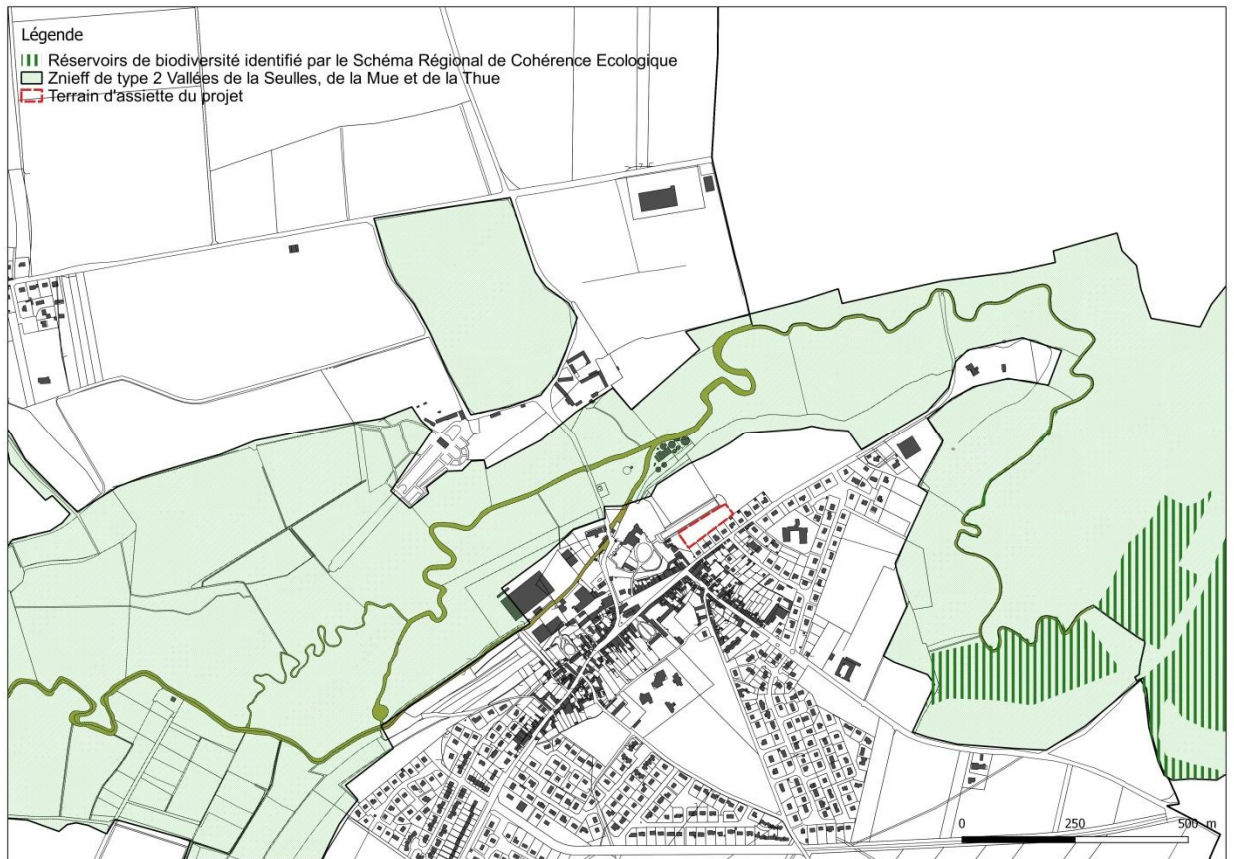


Figure 10 - Les continuités écologiques identifiées sur la commune

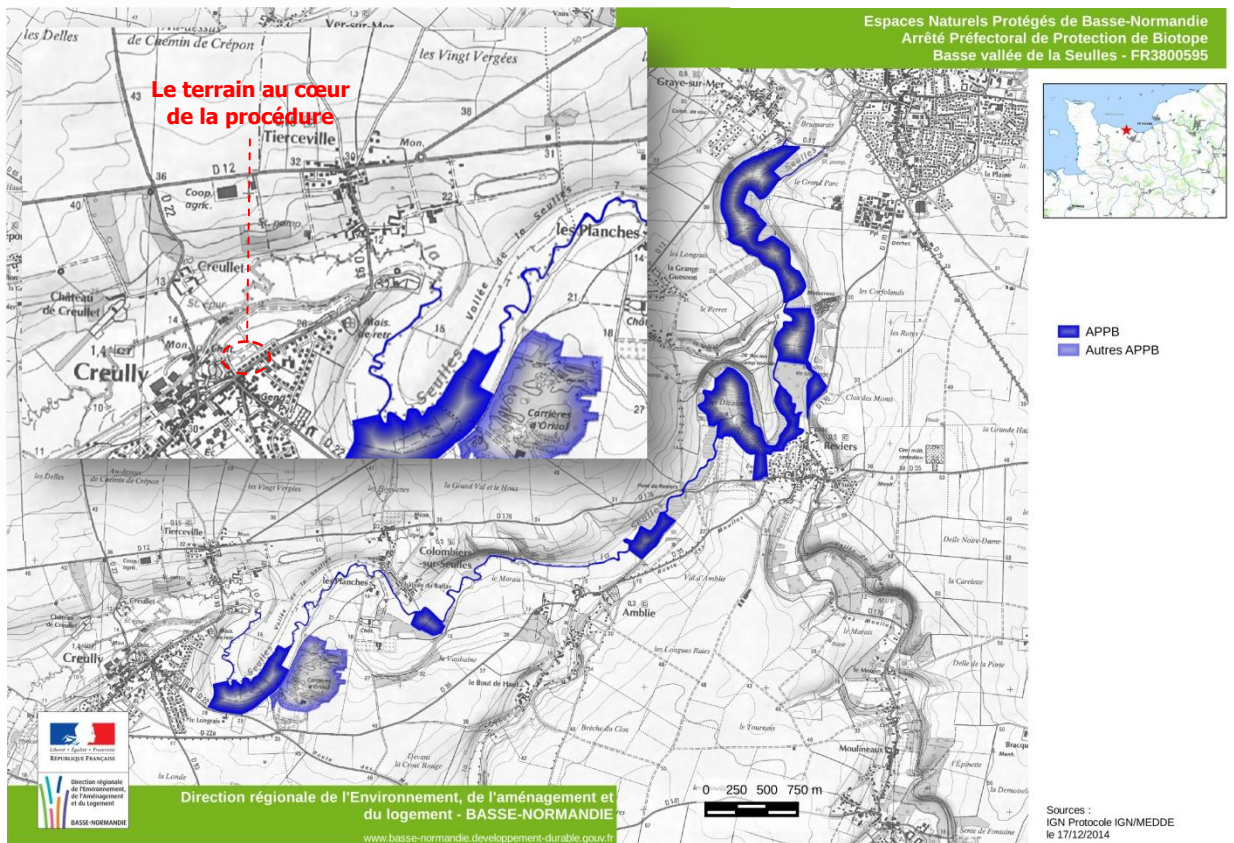


Figure 11 - L'arrêté Préfectoral de Protection de Biotope de la Basse vallée de la Seulles

Pour sa part, le PADD du SCoT (p.12) aujourd'hui en vigueur indique qu'il convient de « **préserver les entités naturelles sensibles** » :

- Des rivières et vallées à mettre en valeur et notamment la Seulles qui intéresse tout particulièrement le territoire,
- Des forêts et bosquets à protéger : les ensembles boisés identifiés dans le PLU sont conservés dans leur intégralité dans le cadre de la procédure engagée,
- Maintenir et développer les continuités écologiques de façon à préserver la diversité locale : le terrain objet de la présente procédure n'est pas concerné par cet enjeu de continuité écologique.

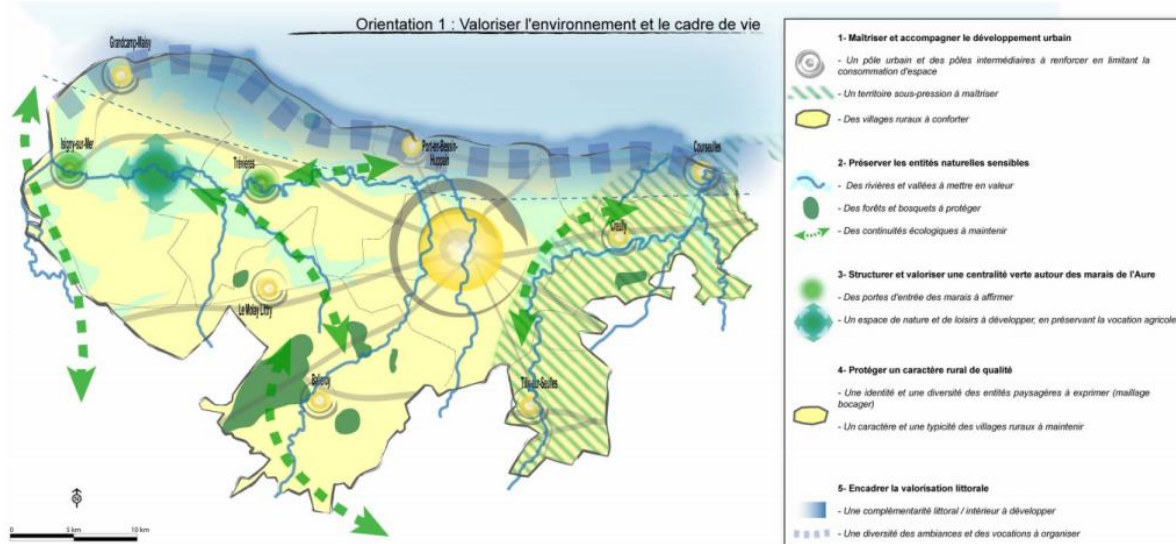


Figure 12 - Extrait du PADD du SCoT en vigueur (source : Citadia)

Ce document ajoute qu'il convient également de « **Préserver la biodiversité au moyen de la trame verte et bleue (TVB), outil de protection et de développement** » (pp.28-29).

Le SCoT précise à cet effet que les principaux périmètres d'inventaire et de protection sont des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue du Bessin, parmi ceux-ci :

- les **arrêtés Préfectoraux de Protection de Biotope (APPB)**, dont l'arrêté de la Basse vallée de la Seulles qui intéresse directement la commune de Creully, mais qui ne couvre pas le terrain objet de la procédure (voir plus haut), mais également
- les **Znieffs de type 1 et 2**, dont nous avons également vu plus haut à propos de la Znieff de type 2 « Vallées de la Seulles, de la Thue et de la Mue » qu'elle ne couvrait pas non plus le terrain.

La carte « Trame verte et bleue » du DOO du SCoT en cours de révision (p.61) indique pour sa part que le terrain est situé dans les « Espaces non fonctionnels ».

3.2.3) Le patrimoine culturel et paysager

Zone impactée	Description du type d'incidence	Estimation de la nature et de l'ampleur des incidences
Site inscrit	La commune est concernée par le Site inscrit de la vallée de la Seules, de la Thue et de la Mue qui couvre l'extrémité est du territoire communal.	Le terrain est situé à 150 m environ du site. Notons également que le site classé couvre aujourd'hui un quartier pavillonnaire, bien plus préjudiciable que le projet au cœur de la procédure engagée.
Immeuble classé	La commune est concernée par plusieurs immeubles classés situés à proximité du terrain objet de la procédure : - le Château de Creully - le Fossé ouest du Château de Creully, - le Fossé est du Château de Creully, - l'assiette du Château de Creully, - les remparts du Château de Creully, - les anciennes écuries du Château de Creully.	Le terrain reclassé est situé à 50 m environ du site du Château de Creully. La pauvreté des aménagements actuels détériore aujourd'hui quelque peu l'image du site mémoriel. La procédure aujourd'hui engagée va avoir pour effet d'entraîner la requalification de cet espace public ; une requalification qui va dans le sens de la préservation et de la valorisation du site du Château de Creully.
Monument Historique	La commune est concernée aujourd'hui par plusieurs périmètres de protection de Monuments Historiques, dont deux couvrent la parcelle 0D748 : - les abords du Château de Creully, - les abords de l'Église de Creully.	Comme indiqué ci-dessus, la procédure aujourd'hui engagée va avoir pour effet d'entraîner la requalification de cet espace public ; une requalification qui va dans le sens de la préservation et de la valorisation des deux monuments historiques visés ci-contre.

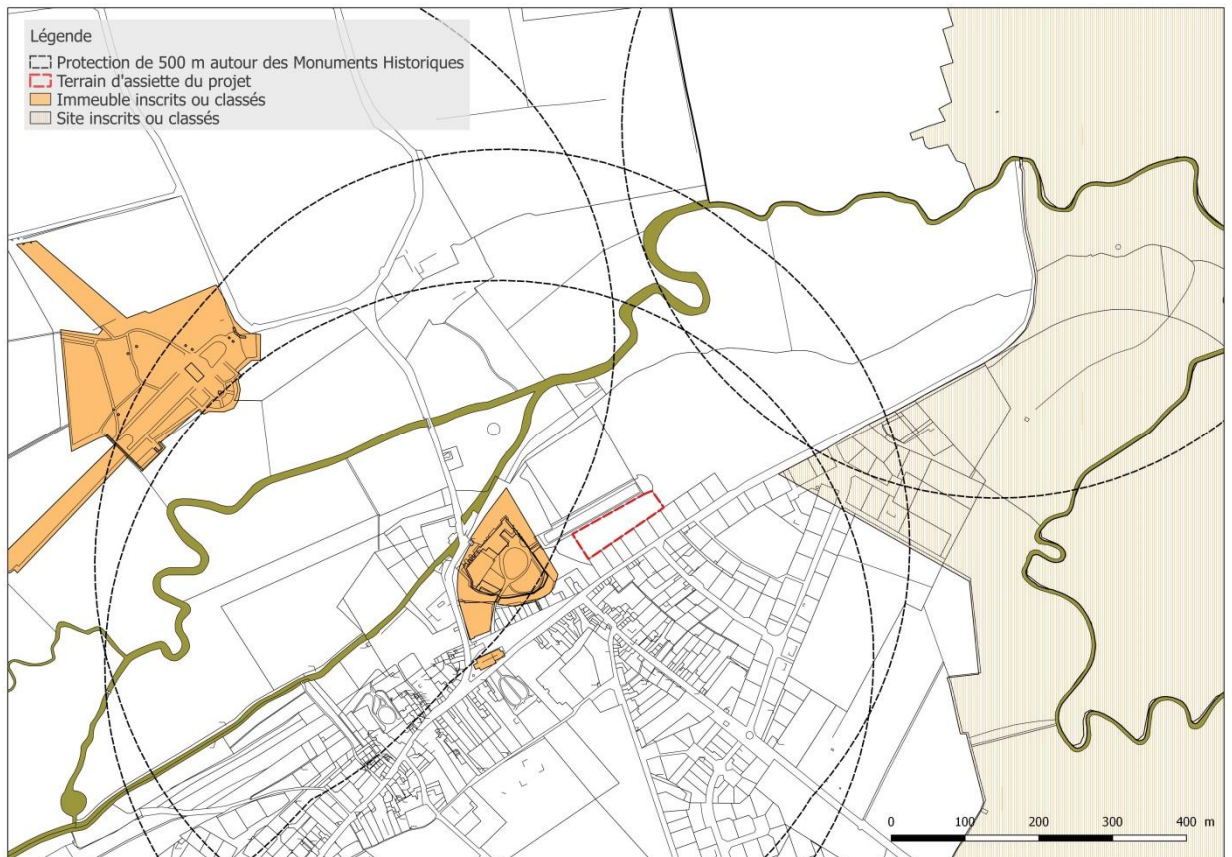


Figure 13 - Le patrimoine culturel et paysager à proximité du terrain visé par la procédure

3.2.4) Les risques naturels et les nuisances

Zone impactée	Description du type d'incidence	Estimation de la nature et de l'ampleur des incidences
Inondation par débordement de cours d'eau	La commune n'est couverte par aucun PPRI. Elle est toutefois concernée par un risque d'inondation par débordement de cours d'eau.	Le terrain objet de la présente procédure n'est pas concerné par cet aléa.
Inondation par remontée de la nappe phréatique	Aucun débordement de nappe n'a été observé sur la commune. En revanche, celle-ci est concernée par des phénomènes de remontée de nappe principalement concentrés dans la vallée de la Seulles.	Le terrain n'est pas concerné par cet aléa.
Cavités souterraines	La commune est concernée par la présence de deux cavités souterraines.	Le terrain n'est pas concerné par cet aléa, la cavité la plus proche étant située à 350 m environ.
Phénomène de retrait-gonflement des argiles	La commune est concernée par le phénomène de retrait-gonflement des argiles. L'aléa est qualifié de faible sur la quasi-totalité de la commune, en dehors de quelques secteurs où cet aléa est qualifié de fort.	Le terrain d'assiette du projet est concerné par un aléa qualifié de faible (cf. cartographie ci-après).

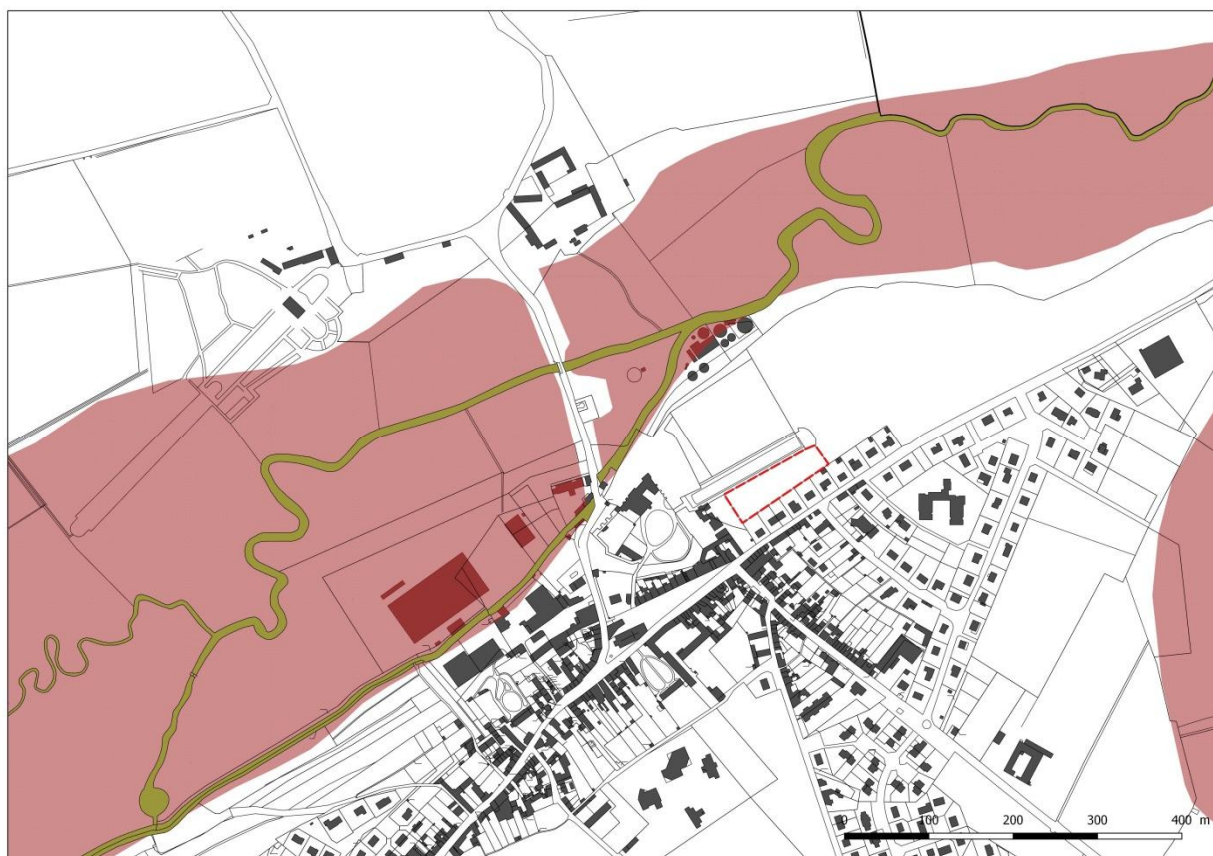


Figure 14 - Le phénomène d'inondation par débordement de cours d'eau

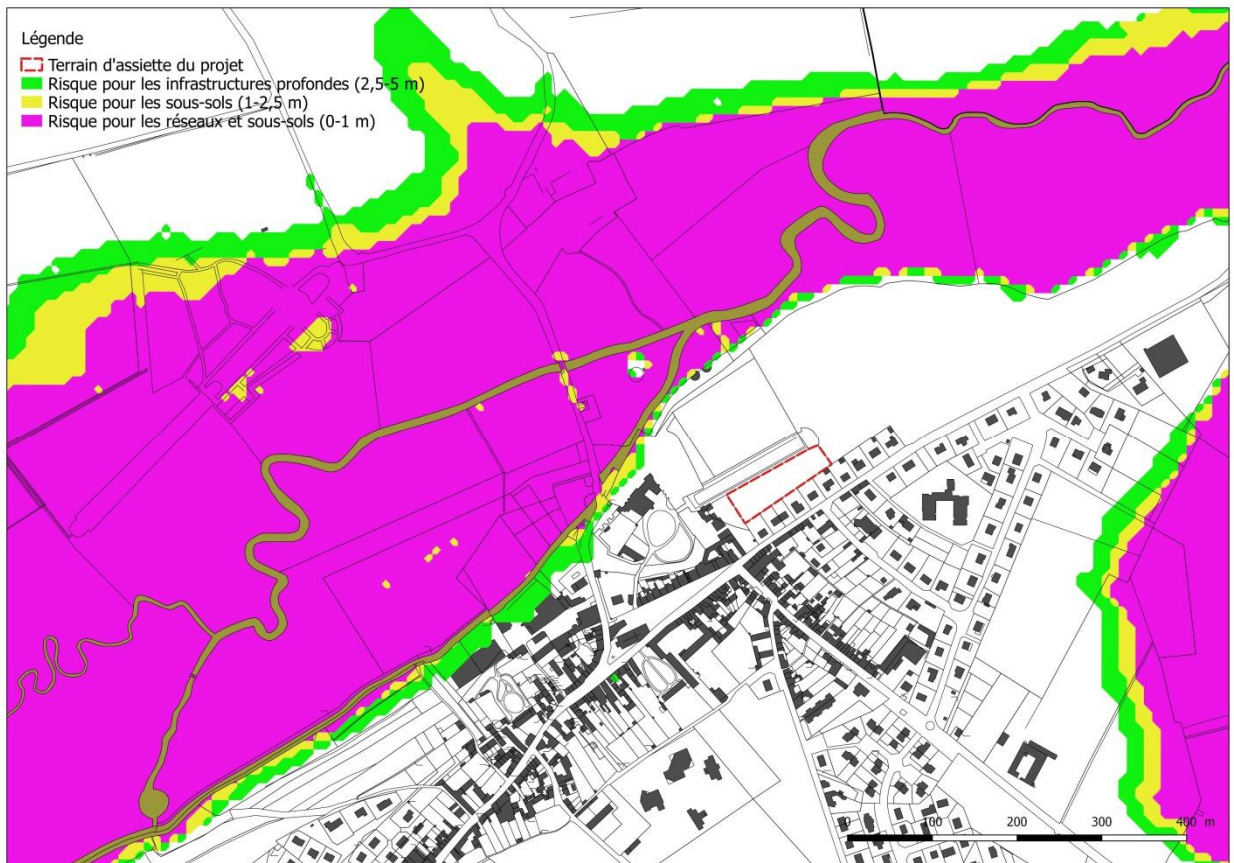


Figure 15 - Le phénomène de remontée de la nappe phréatique

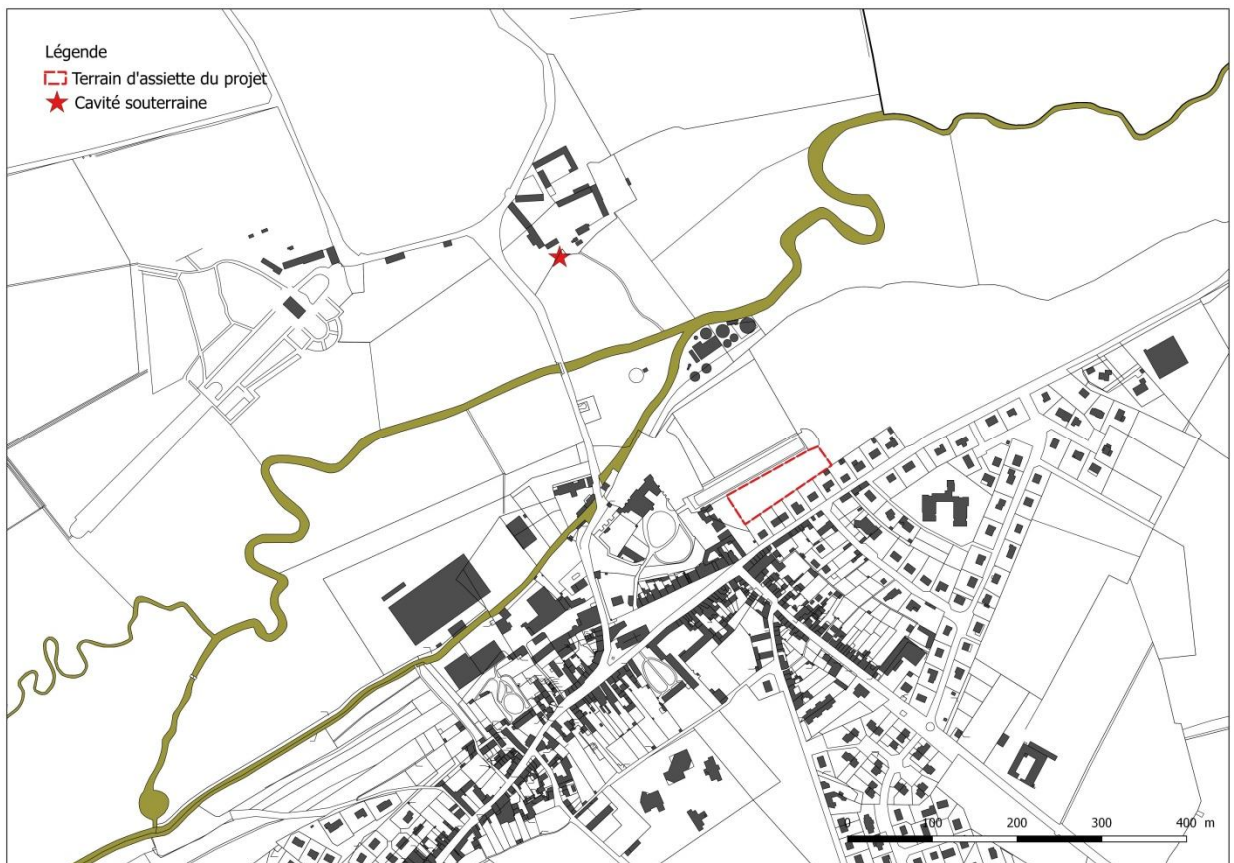


Figure 16 - Le risque lié à la présence de cavités souterraines

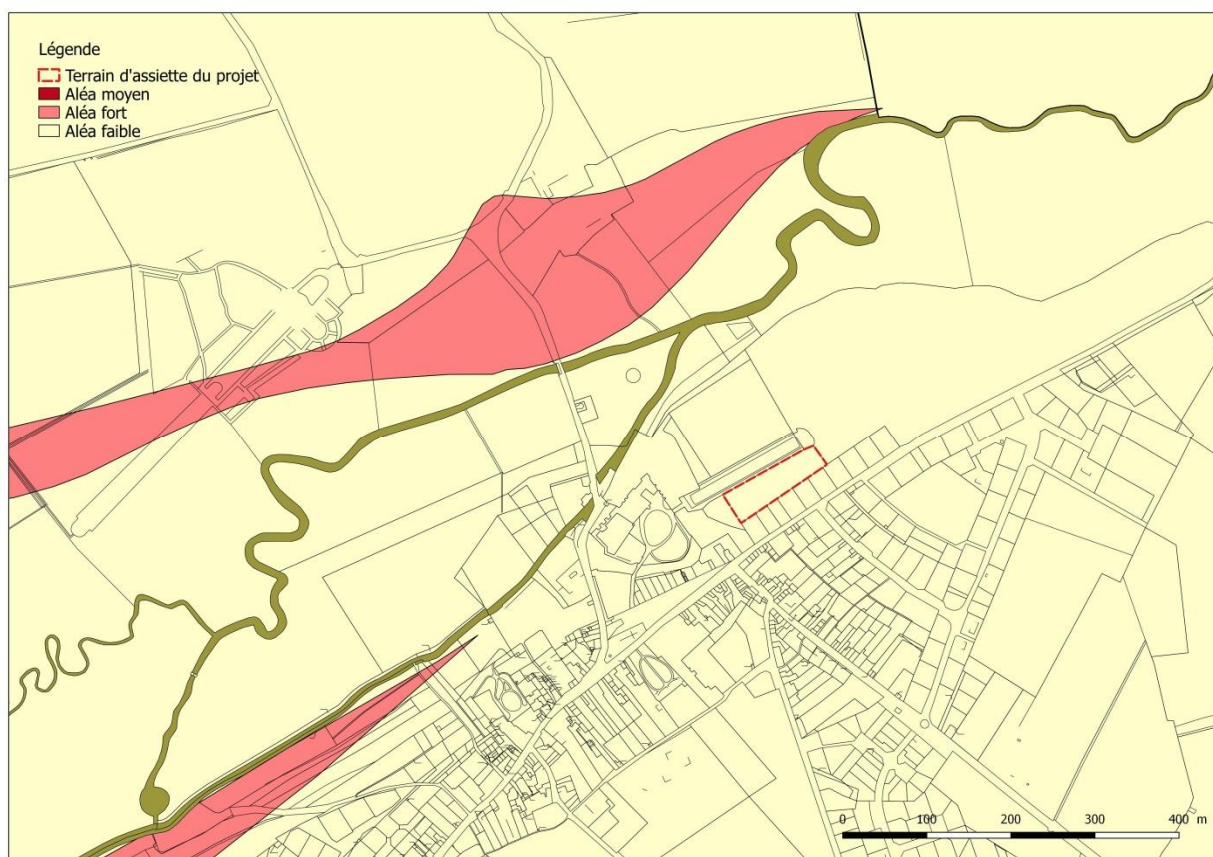


Figure 17 - Le phénomène de retrait-gonflement des argiles

Au vu de ce qui vient d'être présenté, nous pouvons affirmer que **la modification du zonage projetée aura une incidence quasi-nulle en matière d'exposition des biens et des personnes aux risques** et nuisances aujourd'hui identifiés sur la commune.

3.2.5) Les zones humides

La commune est également concernée par **de fortes prédispositions à la présence de zones humides**, pour l'essentiel localisées dans les limites de la vallée de la Seulles.

Le terrain visé par la présente procédure n'est toutefois pas impacté comme l'illustre la cartographique ci-après.

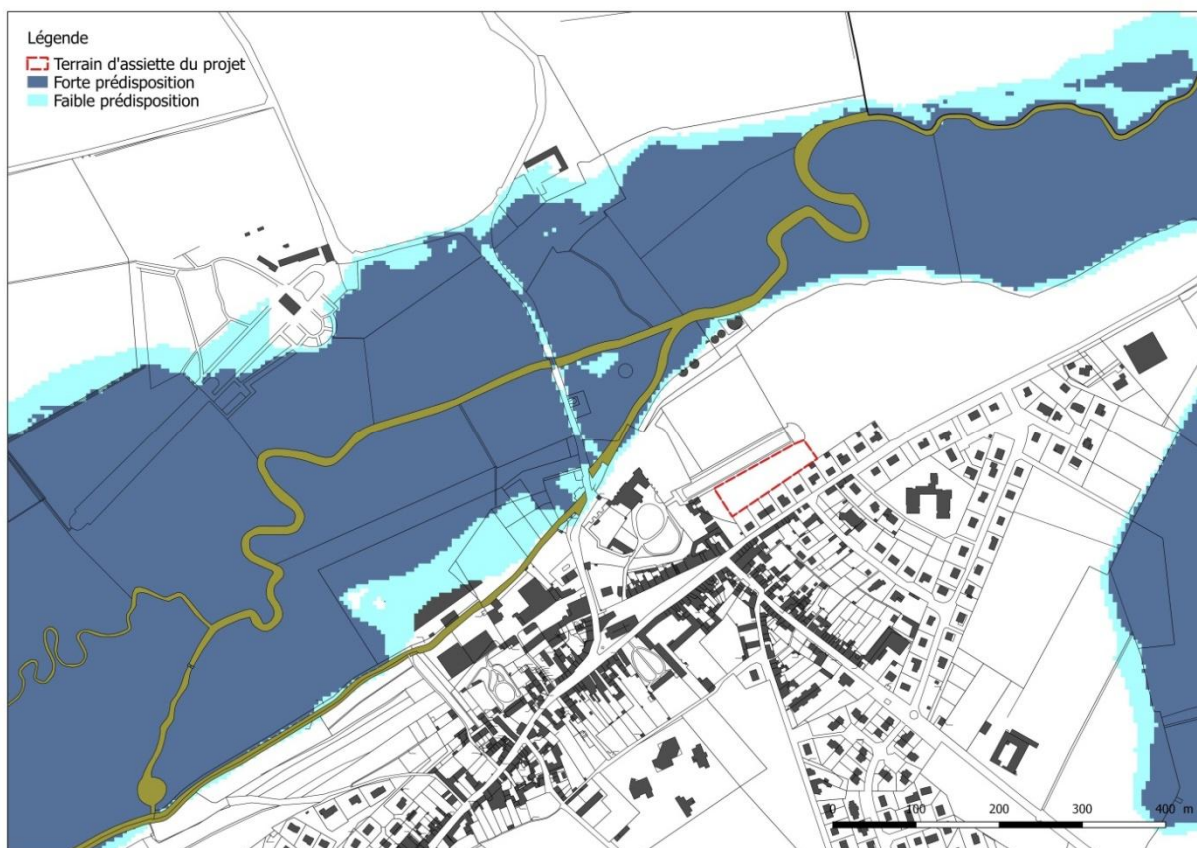


Figure 18 - Les zones humides

3.2.6) Le paysage

Le paysage déqualifié de cette porte d'entrée du Château de Creully constitue un enjeu fort identifié par les élus depuis de nombreuses années. En outre, le secteur auquel appartient **le terrain reclassé est situé à l'interface du milieu urbain et du milieu naturel**, accentuant encore davantage les enjeux autour du projet.

La procédure engagée permettra d'**améliorer sensiblement la qualité paysagère des lieux**, tout en respectant ses composantes (renforcement des perspectives visuelles vers le grand paysage, traitement des espaces publics en adéquation avec la qualité paysagère de l'allée monumentale d'accès au Château, etc.

De ce point de vue, **les incidences du projet sur le plan paysager peuvent être qualifiées de positives**.

3.2.7) La consommation d'espaces naturels et le domaine agricole

Le **terrain cadastré 0D748** d'une contenance de **3 712 m²** au cœur de la procédure, s'il est couvert par un zonage de type N n'en demeure pas moins **un terrain bitumé ayant en réalité perdu son caractère d'espace naturel** depuis de nombreuses années.

Le terrain en question ne présente pas non plus d'intérêt sur le plan agricole pour ces mêmes raisons.

Ces éléments étant pris en considération, nous pouvons donc affirmer que **la procédure engagée est neutre sur la question de la consommation d'espaces naturels**.

3.2.8) Les déplacements

Les flux de circulation générés par l'opération seront importants s'agissant du **rassemblement dans un même lieu d'une vingtaine de professionnels de santé**. Toutefois, et bien que l'un des objectifs affichés par les initiateurs du projet consiste à attirer de nouveaux professionnels sur le territoire, une partie de ces flux proviendront de l'activité de professionnels aujourd'hui disséminés sur l'ensemble de la commune ; et ce, dans des

secteurs qui ne sont pas toujours adaptés (circulation, stationnement). Or, l'un des avantages indéniables offert par le terrain retenu réside dans **sa bonne accessibilité** et **l'offre de stationnement** importante qui existe dans son environnement immédiat.

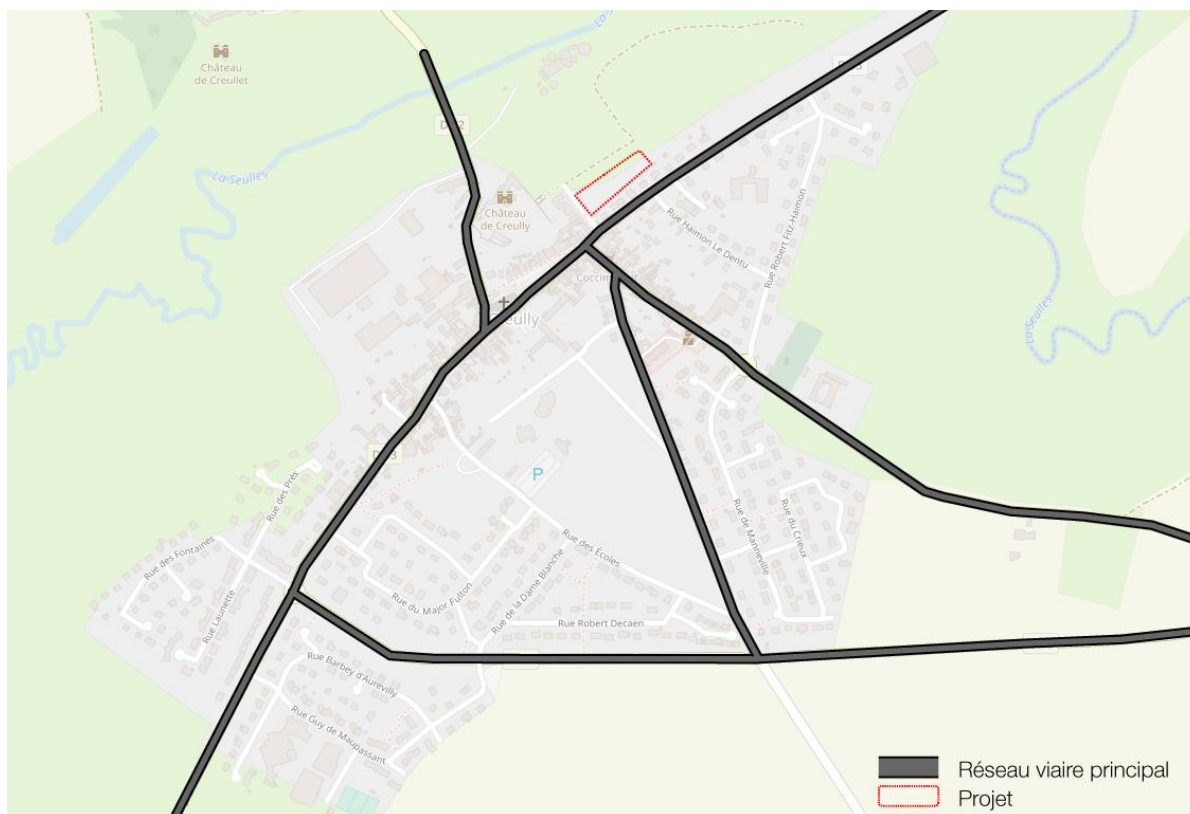


Figure 19 - Un terrain directement connecté sur le réseau viaire principal de la commune

En outre, ce terrain fait **partie intégrante de l'espace urbanisé** de la commune à une centaine de mètres de la place Edmond Paillaud et de la rue de Bayeux (accueillant aujourd'hui la plupart des commerces) incarnant l'épicentre de la commune. Le **caractère central du futur équipement**, la proximité des commerces et des autres services s'inscrit dans la poursuite d'un **modèle de développement vertueux au plus près du cœur de bourg, des services et des réseaux**.

Il s'agit ni plus moins ici que de poursuivre le développement de la commune par « **épaississement** » du bourg. Un modèle de développement qui présente plusieurs avantages : outre le renforcement du cœur de bourg, il offre également la possibilité d'un **territoire à « portée de main » où équipements et habitat se côtoient « intra-muros », limitant de fait l'usage de la voiture**.

En matière de stationnement, signalons enfin que l'**article 12 de la zone U** définit **des obligations en matière de stationnement pour les deux-roues non motorisés**.

3.2.9) Les sites et les sols pollués

La base de données BASOL n'a recensé aucun site pollué sur la commune de Creully.

En revanche, la base de données BASIAS, qui recense les activités susceptibles de polluer les sols, les eaux superficielles et les eaux souterraines, répertorie **6 sites sur la commune, dont 4 encore en activité**.

Les activités suivantes pouvant générer différents types de pollution :

- stockage de déchets : lixiviats chargés en polluants divers
- commerces et artisans divers : eaux usées
- mécanique : Huiles et graisses, éléments et traces métalliques
- fourniture de matériaux de construction et travaux public : hydrocarbures (engins de chantier)

Le projet n'est toutefois situé à proximité d'aucun de ces 6 sites.

3.2.10) Les autres sources de pollution

a) Les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)

Le projet aura comme conséquence de générer **un trafic automobile supplémentaire** (nouveaux professionnels et de nouveaux usagers sur la commune) qui entrainera **une augmentation des émissions de gaz à effet de serre**. Ce constat est toutefois à relativiser puisque dans le même temps le regroupement de ces professionnels au sein d'un même lieu et les synergies qu'il permet devrait contribuer dans le même temps à réduire l'usage de l'automobile (voir plus haut). Soulignons à ce propos qu'une partie des professionnels susceptibles de s'installer dans le futur équipement est aujourd'hui disséminée sur l'ensemble de la commune.

Bien que difficilement mesurable, l'augmentation des déplacements automobiles devrait donc être relativement faible à terme.

b) Le bruit

Le terrain étant situé à l'écart des principales zones d'habitat, la gêne occasionnée par les déplacements de véhicules devrait être relativement faible pour les habitants de la commune, en dehors toutefois des occupants des 6 habitations situées rue de Tierceville et bordant le terrain d'assiette du projet. Bien que le terrain en question soit déjà utilisé comme espace de stationnement, une attention particulière devra être portée sur ce point lors de la conception du projet de façon à limiter au mieux la gêne pour ces habitations en particulier.

Le projet ne devrait donc pas avoir d'incidences significatives sur ce plan.

c) La lumière

En dehors des espaces de stationnement et de l'environnement proche du projet, celui-ci ne prévoit pas le développement de nouveaux points lumineux. En conséquence la révision allégée n'aura qu'une incidence très relative en matière de pollution lumineuse, renforcée ici par le caractère « isolé » du terrain objet de la présente procédure.

3.2.11) Les réseaux

Le terrain est desservi par le réseau d'alimentation en eau potable (canalisation PVC 63) passant sous l'allée du parking du château. La ressource en eau est suffisante pour accueillir ce projet comme démontré à l'occasion de l'élaboration du PLU.

Le réseau d'assainissement collectif quant à lui passe sous la rue de Tierceville, à **35 m** environ du terrain concerné par la procédure. Là encore, les réserves de capacité de la station d'épuration apparaissent suffisantes pour répondre aux besoins de traitement des eaux usées du futur équipement.

La commune de Creully est concernée par l'existence de **cinq forages d'alimentation en eau potable** et leurs **périmètres de protection** :

- le forage de Saint-Gabriel-Brécy sur la commune du même nom (aujourd'hui commune déléguée de la commune nouvelle de Creully-sur-Seulles),
- le forage de Saint-Gabriel, toujours sur la commune de Saint-Gabriel-Brécy,
- le forage de l'usine Nestlé Clinical sur la commune de Creully,
- le forage du Vieux Colombier sur la commune de Tierceville, et enfin
- le forage CD22 en projet situé sur la commune de Creully.



Bien que **situé en dehors des périmètres de protection des forages existants**, le terrain n'en est pas moins situé à proximité de deux des cinq forages en question :

- le forage de l'usine Nestlé Clinical situé à 365 m environ du terrain,
- le forage CD22 en projet situé à 250 m.

Au vu de l'altimétrie du terrain (terrain plat) et de la situation géographique des deux forages considérés, **l'aménagement projeté n'aura toutefois pas d'incidences sur ces installations**. Nous pouvons même considérer que **le réaménagement du site contribuera à améliorer la situation en matière de gestion des eaux pluviales** ; une gestion quasi inexistante aujourd'hui.

3.3. Compatibilité du PLU révisé avec les normes de rang supérieur

3.3.1) Cadre législatif

L'**article L.131-4 du code de l'urbanisme** indique que le plan local d'urbanisme doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. (...)

Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'**article L. 212-1 du code de l'environnement**, ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux

Ce chapitre a vocation à présenter et justifier la prise en compte des différents schémas, documents ou plans approuvés aujourd'hui ou en cours d'élaboration avec lesquels le P.L.U. de Creully doit être compatible.

Il s'agit des documents suivants :

- le Scot du Bessin.
- les documents de gestion des eaux (SDAGE, SAGE),
- le Plan Climat-Air-Énergie Territorial du Calvados,
- le Schéma Régional de Cohérence Écologique,

3.3.2) Compatibilité avec le SCoT

Comme indiqué plus haut, **le terrain faisant l'objet d'un reclassement en zone UC est situé en dehors de la trame verte et bleue** identifiée par le SCoT du Bessin.

La trame verte en question repose sur les principaux périmètres d'inventaire et de protection, et notamment :

- les **arrêtés Préfectoraux de Protection de Biotope (APPB)**, dont l'arrêté de la Basse vallée de la Seulles qui intéresse directement la commune de Creully, mais qui ne couvre pas le terrain objet de la procédure (voir plus haut),
- les **Znieffs de type 1 et 2**, dont nous avons également vu plus haut à propos de la Znieff de type 2 « Vallées de la Seulles, de la Thue et de la Mue » qu'elle ne couvrirait pas non plus le terrain.

En outre, le SCoT encourage bien entendu le renforcement de l'offre de services et d'équipements au sein des communes-pôles ; strate à laquelle appartient la commune de Creully. Le projet de pôle médical à l'origine de la procédure s'inscrit dans cette logique.

Les effets de la révision allégée apparaissent donc compatibles avec les orientations du Schéma.

3.3.3) Compatibilité avec les documents de gestion des eaux

d) Avec le SDAGE

La commune de Creully est couverte par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin de la Seine et des Cours d'Eau côtiers Normands réalisé pour la période 2016-2021.

Défi		Observations	Compatibilité avec la procédure
1	Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques	Poursuivre la réduction des apports ponctuels de temps sec des matières polluantes classiques dans les milieux tout en veillant à pérenniser la dépollution existante	<i>Le terrain est raccordé à la station d'épuration de Creully.</i>
		Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain	<i>L'article 4 de la zone UC stipule que les aménagements réalisés devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux</i>

			<i>pluviales dans le réseau collecteur et qu'en l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées.</i>
2	Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques	Diminuer la pression polluante par les fertilisants (nitrates et phosphore) en élevant le niveau d'application des bonnes pratiques agricoles	<i>Pas d'incidence du projet</i>
		Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de réduire les risques de ruissellement, d'érosion et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques	<i>Pas d'incidence du projet</i>
		Limiter les risques microbiologiques, chimiques et biologiques d'origine agricole en amont proche des « zones protégées » à contraintes sanitaires	<i>Pas d'incidence du projet</i>
3	Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants	Identifier les sources et parts respectives des émetteurs et améliorer la connaissance des micropolluants	<i>Pas d'incidence du projet</i>
		Adapter les mesures administratives pour mettre en œuvre des moyens permettant d'atteindre les objectifs de suppression ou de réduction des rejets micropolluants pour atteindre le bon état des masses d'eau	<i>Pas d'incidence du projet</i>
		Promouvoir les actions à la source de réduction ou suppression des rejets de micropolluants	<i>Pas d'incidence du projet</i>
		Soutenir les actions palliatives contribuant à la réduction des flux de micropolluants vers les milieux aquatiques	<i>Pas d'incidence du projet</i>
4	Protéger et restaurer la mer et le littoral	Réduire les apports en excès de nutriments (azote et phosphore) pour limiter les phénomènes d'eutrophisation littorale et marine	<i>La station d'épuration de Creully est conçue pour un traitement poussé de l'azote et du phosphore</i>
		Limiter ou supprimer les rejets directs de micropolluants au sein des installations portuaires	<i>Pas d'incidence du projet</i>
		Limiter ou réduire les rejets directs en mer de micropolluants et ceux en provenance des opérations de dragage et de clapage	<i>Pas d'incidence du projet</i>
		Réduire les risques sanitaires liés aux pollutions dans les zones protégées (baignades, conchylicoles et de pêche à pied)	<i>Pas d'incidence du projet</i>
		Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques littoraux et marins ainsi que la biodiversité	<i>Pas d'incidence du projet</i>
		Promouvoir une stratégie intégrée du trait de côte	<i>Pas d'incidence du projet</i>
5	Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future	Protéger les aires d'alimentation de captage d'eau destinée à la consommation humaine contre les pollutions diffuses	<i>Pas d'incidence du projet (projet éloigné de tout captage d'eau potable comme indiqué plus haut)</i>
		Protéger les captages d'eau de surface destinés à la consommation humaine contre les pollutions	<i>Pas d'incidence du projet (projet éloigné de tout captage d'eau potable)</i>
6	Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides	Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques continentaux et littoraux ainsi que la biodiversité	<i>Pas d'incidence du projet</i>
		Assurer la continuité écologique pour atteindre les objectifs environnementaux des masses d'eau	<i>Pas d'incidence du projet</i>
		Concilier la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre et l'atteinte du bon état	<i>Pas d'incidence du projet</i>

		Gérer les ressources vivantes en assurant la sauvegarde des espèces	<i>Pas d'incidence du projet</i>
		Mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité	<i>Pas d'incidence du projet</i>
		Lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes	<i>Pas d'incidence du projet</i>
		Éviter, réduire, compenser l'incidence de l'extraction de matériaux sur l'eau et les milieux aquatiques	<i>Pas d'incidence du projet</i>
		Limiter la création de nouveaux plans d'eau et encadrer la gestion des plans d'eau existants	<i>Pas d'incidence du projet</i>
7	Gérer la rareté de la ressource en eau	Résorber et prévenir les déséquilibres globaux ou locaux des ressources en eau souterraine	<i>Pas d'incidence du projet</i>
		Assurer une gestion spécifique par masse d'eau ou partie de masses d'eau souterraine	<i>Pas d'incidence du projet</i>
		Protéger les nappes stratégiques à réserver pour l'alimentation en eau potable future	<i>Pas d'incidence du projet</i>
		Résorber et prévenir les situations de pénuries chroniques des masses d'eau de surface	<i>Pas d'incidence du projet</i>
		Améliorer la gestion de crise lors des étiages sévères	<i>Pas d'incidence du projet</i>
		Prévoir une gestion durable de la ressource en eau	<i>Pas d'incidence du projet</i>
8	Limiter et prévenir le risque d'inondation	Préserver et reconquérir les zones naturelles d'expansion des crues	<i>Pas d'incidence du projet</i>
		Limiter les impacts des inondations en privilégiant l'hydraulique douce et le ralentissement dynamique des crues	<i>Pas d'incidence du projet</i>
		Ralentir le ruissellement des eaux pluviales sur les zones aménagées	<i>Le projet devrait contribuer à améliorer la situation sur ce plan</i>
		Prévenir l'aléa d'inondation par ruissellement	<i>Pas d'incidence du projet</i>
9	Acquérir et partager les connaissances pour relever les défis	Acquérir et améliorer les connaissances	<i>Pas d'incidence du projet</i>
		Améliorer la bancarisation et la diffusion des données	<i>Pas d'incidence du projet</i>
		Évaluer l'impact des politiques de l'eau et développer la prospective	<i>Pas d'incidence du projet</i>
10	Développer la gouvernance et l'analyse économique pour relever les défis	Favoriser une meilleure organisation des acteurs du domaine de l'eau	<i>Pas d'incidence du projet</i>
		Renforcer et faciliter la mise en œuvre des SAGE et de la contractualisation	<i>Pas d'incidence du projet</i>
		Sensibiliser, former et informer tous les publics à la gestion de l'eau	<i>Pas d'incidence du projet</i>
		Améliorer et promouvoir la transparence	<i>Pas d'incidence du projet</i>
		Renforcer le principe pollueur-payeur et la solidarité sur le territoire	<i>Pas d'incidence du projet</i>
		Rationaliser le choix des actions et assurer une gestion durable	<i>Pas d'incidence du projet</i>

Au vu de ces éléments, **les effets de la procédure engagée apparaissent compatibles avec le SDAGE Seine-Normandie 2016-2021.**

e) Avec le SAGE Orne Aval et Seulles

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est un **document de planification élaboré de manière collective, pour un périmètre hydrographique cohérent.** Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau. Il doit être compatible avec le S.D.A.G.E.

Les S.A.G.E. constituent des outils d'orientation et de planification de la politique de l'eau au niveau local ; ainsi, ils permettent de :

- fixer des objectifs de qualité à atteindre dans un délai donné,
- définir des objectifs de répartition de la ressource en eau entre les différents usages,
- identifier et protéger les milieux aquatiques sensibles,
- définir des actions de protection de la ressource et de lutte contre les inondations.

Le **SAGE Orne-Aval-Seulles** a été **approuvé le 18 janvier 2013**.

Orientations et objectifs du SAGE Orne-Aval-Seulles	La traduction dans le PLU
<ul style="list-style-type: none"> • Objectif A – Préserver et mieux gérer la qualité des ressources en eau <p>1 – Sécuriser la qualité de l'eau potable à long terme 2 – Maîtriser les impacts négatifs du ruissellement 3 – Adapter la qualité des rejets ponctuels à la sensibilité des milieux aquatiques 4 – Maîtriser les rejets d'origine agricole 5 – Réduire les pollutions en substances dangereuses non agricole à la source 6 – Maîtriser les risques de contamination liés aux activités portuaires</p>	<p>Les dispositions définies à l'article 4 de la zone UC l'ont été dans l'objectif de respecter ces grands principes et de répondre aux objectifs qu'ils appellent.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Objectif B – Assurer un équilibre quantitatif entre les prélèvements et la disponibilité de la ressources en eau <p>1 – Mettre en œuvre une gestion collective des prélèvements sur la masse d'eau du bajo-Bathonien 2 – Sécuriser quantitativement l'alimentation en eau potable 3 – Assurer la cohérence entre politiques de développement et ressource disponible 4 – Développer les économies d'eau</p>	<p>Dispositions réglementaires définies à l'article 4 en vue de la protection de la ressource en eau</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Objectif C – Agir sur la morphologie des cours d'eau et la gestion des milieux aquatiques et humides pour améliorer leur état biologique <p>1 – Lutter contre les nouvelles dégradations et restaurer de l'équilibre hydro morphologique des cours d'eau 2 – Adapter la gestion des berges et de leur végétation 3 – Réduire les impacts des ouvrages hydrauliques 4 – Améliorer la gestion des étiages de l'Orne 5 – Lutter contre les dégradations et mieux gérer les zones humides de fonds de vallées 6 – Réduire les impacts des plans d'eau perturbants 7 – Adapter les pratiques de gestion piscicole et pêche en rivière et plan d'eau</p>	<p>Sans objet</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Objectif D – Renforcer la prise en compte de la biodiversité côtière, estuarienne et marine <p>1 – Protéger la biodiversité dans les projets d'aménagement 2 – Adapter les modalités de gestion hydraulique des milieux humides 3 – renforcer la cohérence terre-mer dans les décisions d'aménagement, la gestion des usages et des milieux</p>	<p>Sans objet</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Objectif E – Limiter et prévenir les risques d'inondation <p>1 – Gérer les inondations à l'échelle du bassin 2 – Améliorer la connaissance et la conscience des risques</p>	<p>Sans objet</p>

d'inondation et des dispositifs d'alerte 3 – Maîtriser l'urbanisation en zone inondable 4 – Limiter l'imperméabilisation des sols 5 – Préservation des zones d'expansion des crues 6 – Concilier la protection des biens et des personnes par des ouvrages de protection locale avec les enjeux écologiques	
---	--

Au vu de ces éléments, **les effets de la procédure engagée apparaissent compatibles avec le SAGE.**

3-3-4) Compatibilité avec le Plan Climat Énergie du Calvados

Le **PCET du Calvados** a été **approuvé en mars 2015**. Il reprend et complète certaines des actions de l'Agenda 21 du Calvados.

Le tableau ci-dessous décrit les éléments de compatibilité de la procédure avec les dispositions de ce Plan.

N°	Thème	Compatibilité avec la procédure
100	Amélioration des pratiques de transport	<i>L'article 12 de la zone UC définit des obligations en matière de création de places de stationnement pour les deux roues non motorisées</i>
101	Développement des énergies renouvelables	<i>L'article 11 de la zone UC et plus particulièrement les dispositions se rapportant aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne font plus obstacle désormais au développement des énergies renouvelables</i>
102	Optimisation de l'aménagement du territoire pour réduire les émissions de GES	<i>La logique de densification de la zone urbaine dans laquelle s'inscrit le projet contribue à optimiser l'espace et à réduire de ce fait les déplacements automobile</i>
103	Réductions des émissions liées au secteur du bâtiment	<i>Sans objet.</i>
107	Accompagnement du monde économique vers le Calvados de demain	<i>Sans objet</i>
108	Augmentation de l'autonomie du territoire	<i>Sans objet</i>
109	Adaptation de l'aménagement du territoire au changement climatique	<i>Sans objet</i>
110	Adaptation des infrastructures au changement climatique	<i>Sans objet</i>

Au vu de ces éléments, **les effets de la procédure engagée apparaissent compatibles avec le PCET.**

3-3-5) Compatibilité avec le Schéma Régional de Cohérence Écologique

En 2011, l'État et la région Basse-Normandie ont engagé l'élaboration d'un schéma régional de cohérence écologique.

Le schéma régional de cohérence écologique de Basse-Normandie a été **adopté par arrêté du préfet de région le 29 juillet 2014**, après son **approbation par le Conseil régional par délibération en séance des 26 et 27 juin 2014**.

Le SRCE est un outil d'aménagement du territoire visant à préserver et restaurer les continuités écologiques afin de conserver la biodiversité, remarquable et ordinaire, aujourd'hui menacée. Il comprend la création d'une trame verte et bleue (TVB), qui doit être mise en œuvre sur l'ensemble du territoire national.

Le SRCE identifie **plusieurs éléments à prendre en compte par les documents d'urbanisme** et les projets d'aménagements :

- les enjeux régionaux relatifs à la préservation et la restauration des continuités écologiques dont 7 enjeux régionaux définis comme prioritaires ;

- les continuités écologiques régionales : les réservoirs de biodiversité sont interconnectés entre eux grâce aux corridors écologiques paysagers identifiés sous la forme de matrices verte et bleue et en corridors bocagers régionaux ;
- des objectifs par grands types de milieux : ces objectifs ont été ajoutés au sein du plan d'action stratégique afin de permettre une meilleure prise en compte de ces éléments fondamentaux des continuités écologiques ;
- les actions prioritaires du plan d'action stratégique ;
- l'ensemble des recommandations proposées pour accompagner les collectivités locales à décliner la Trame verte et bleue à leur échelle (vade-mecum).

Ces éléments sont à prendre en compte lors de l'élaboration/révision de documents d'urbanisme ou lors de la définition de projets d'aménagements. Les modalités de prise en compte de chacun sont précisées au sein du programme d'actions.

Comme indiqué plus haut (voir cartographie correspondante), **la parcelle au cœur de la procédure engagée est située en dehors des réservoirs de biodiversité identifiés par le SRCE.**

4. INCIDENCES DE LA PROCÉDURE DE RÉVISION ALLÉGÉE SUR LE PLU

4.1. Le règlement écrit de la zone UC et la justification des modifications apportées

Article	PLU en vigueur	PLU modifié
Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques		
	<p>Toute construction nouvelle devra être implantée avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.</p> <p>Des reculs différents peuvent être autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • par rapport aux nouvelles voies créées à l'occasion des lotissements et des groupes d'habitations ; • en cas d'extension de bâtiments existants, à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et sous réserve de respecter le même retrait que le bâtiment existant ; • en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. 	<p>1) Règle générale</p> <p>Toute construction nouvelle devra être implantée avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.</p> <p>Des reculs différents peuvent être autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • par rapport aux nouvelles voies créées à l'occasion des lotissements et des groupes d'habitations ; • en cas d'extension de bâtiments existants, à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et sous réserve de respecter le même retrait que le bâtiment existant ; • en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. <p>2) Cas particuliers</p> <p>Les équipements d'intérêt collectif et services publics seront implantés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit, à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique (ou en limite de l'emprise de la voie privée), - soit, avec un retrait minimal de 1 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).
<p>Justification</p> <p>Les logiques d'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics étant différentes des autres types de construction en ce qu'ils reçoivent généralement du public et qu'ils sont directement ouverts sur l'espace public, contribuant ainsi à l'animation urbaine des lieux dans lesquels ils sont implantés, il est décidé de définir des dispositions spécifiques pour ces installations particulières édifiées la plupart du temps à l'alignement des voies et emprises publiques.</p> <p>La modification projetée vise ainsi à permettre aux équipements d'intérêt collectif et services publics de s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques – ou à défaut à plus de 1 m – quand la règle unique définie à ce jour oblige l'ensemble des constructions de quelque nature que ce soit à s'implanter à 5 m minimum de l'alignement.</p> <p>Par sécurité juridique, il est également décidé de tenir compte de la nouvelle nomenclature introduite par la loi ALUR et la réforme des destinations de constructions qu'elle a entraînée. En passant de 9 destinations à 5 destinations et 20 sous-destinations, la nomenclature a donc été sensiblement modifiée. Aussi, le règlement modifié fait dorénavant référence à la notion d' « Équipements d'intérêt collectif et services publics » (une des 5 destinations en question) pour désigner ce que le règlement actuel dénomme « services publics ou d'intérêt collectif », cette destination générale, ainsi que les sous-destinations « Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » et « Autres équipements recevant du public » pouvant parfaitement s'appliquer au vu du projet à l'origine de la présente procédure.</p>		

Article 9 – Emprise au sol des constructions	
	<p>L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de la parcelle.</p> <p>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.</p>
	<p>1 - Définition de l'emprise au sol</p> <p>Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à 0,60 m par rapport au terrain naturel, exception faite des éléments en saillie de la façade.</p> <p>Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface de l'unité foncière comprise dans la zone est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.</p> <p>2 - Règles d'emprise</p> <p>L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de la parcelle.</p> <p>3 - Cas particuliers</p> <p>L'emprise au sol des CINASPIC (Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif) est limitée à 70% de la superficie totale de la parcelle.</p>
<p>Justification</p> <p>Tel que rédigé, l'article 9 précise que l'emprise au sol des constructions peut être portée à 70% (contre 50% dans les autres cas) en cas d'impératifs techniques ou d'exigences fonctionnelles pour les seuls « ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs. » Outre le fait, qu'<i>a priori</i>, cette règle alternative s'applique aux ouvrages et installations (liés aux réseaux notamment) et non aux constructions elles-mêmes, l'article précise que cette dernière ne peut s'appliquer qu'en cas de contrainte(s) technique(s) ou d'impératif(s) fonctionnel(s). Une démonstration qui peut s'avérer difficile au moment du montage du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme.</p> <p>En outre, tel que rédigé, cet article ne précise pas si la règle définie s'applique également aux espaces de stationnement, pouvant là encore poser des difficultés au moment de l'instruction.</p> <p>Aussi, afin de sécuriser l'autorisation d'urbanisme qui sera déposée le cas échéant, il est décidé une nouvelle fois de compléter l'article visé en définissant une disposition spécifique pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.</p>	

Article 11 – Aspect extérieur des constructions	
	<p>Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.</p> <p>A) Les constructions à usage principal d'habitation et leurs extensions (...)</p> <p>B) Les bâtiments annexes (...)</p> <p>C) Les vérandas, serres et abris de jardin</p>
	<p>Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.</p> <p>A) Les constructions à usage principal d'habitation et leurs extensions (...)</p> <p>B) Les bâtiments annexes (...)</p> <p>C) Les vérandas, serres et abris de jardin</p>

	(...) D) Les projets issus d'une démarche de création architecturale (...) E) Les constructions bioclimatiques (...) F) Les interventions sur le bâti existant (...)	(...) D) Les projets issus d'une démarche de création architecturale (...) E) Les constructions bioclimatiques (...) F) Les équipements d'intérêt collectif et services publics Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte dans lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisnantes, sans toutefois exclure la création architecturale. Une attention particulière doit être apportée dans le cas d'extension de constructions existantes. G) Les interventions sur le bâti existant (...)
--	--	--

Justification

Les dispositions de la zone UC portent pour l'essentiel sur les constructions à usage d'habitat et leurs annexes. En outre, les dispositions définies sont très peu adaptées aux équipements publics (toitures terrasses limitées à 25% de l'emprise de la construction, dispositions sur les clôtures peu adaptées à la nature de la construction projetée...). Aussi, la modification projetée vise-t-elle à définir des dispositions spécifiques pour ces constructions particulières que constituent les équipements d'intérêt collectif et services publics. Un nouvel alinéa est donc ajouté, tandis que les dispositions définies se veulent résolument souples s'agissant de constructions portées la plupart du temps par des maîtres d'ouvrage publics plus enclins à tenir compte des souhaits de la commune.

Rappelons à ce sujet que le terrain identifié aujourd'hui étant en situation de co-visibilité avec le Château de Creully classé au titre de Monuments Historiques, l'autorisation d'urbanisme qui précèdera la réalisation du bâtiment sera réglementairement soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France offrant ainsi suffisamment de garanties à la commune quant à la qualité future du bâtiment qui sera conçu.

4.2. Le règlement graphique

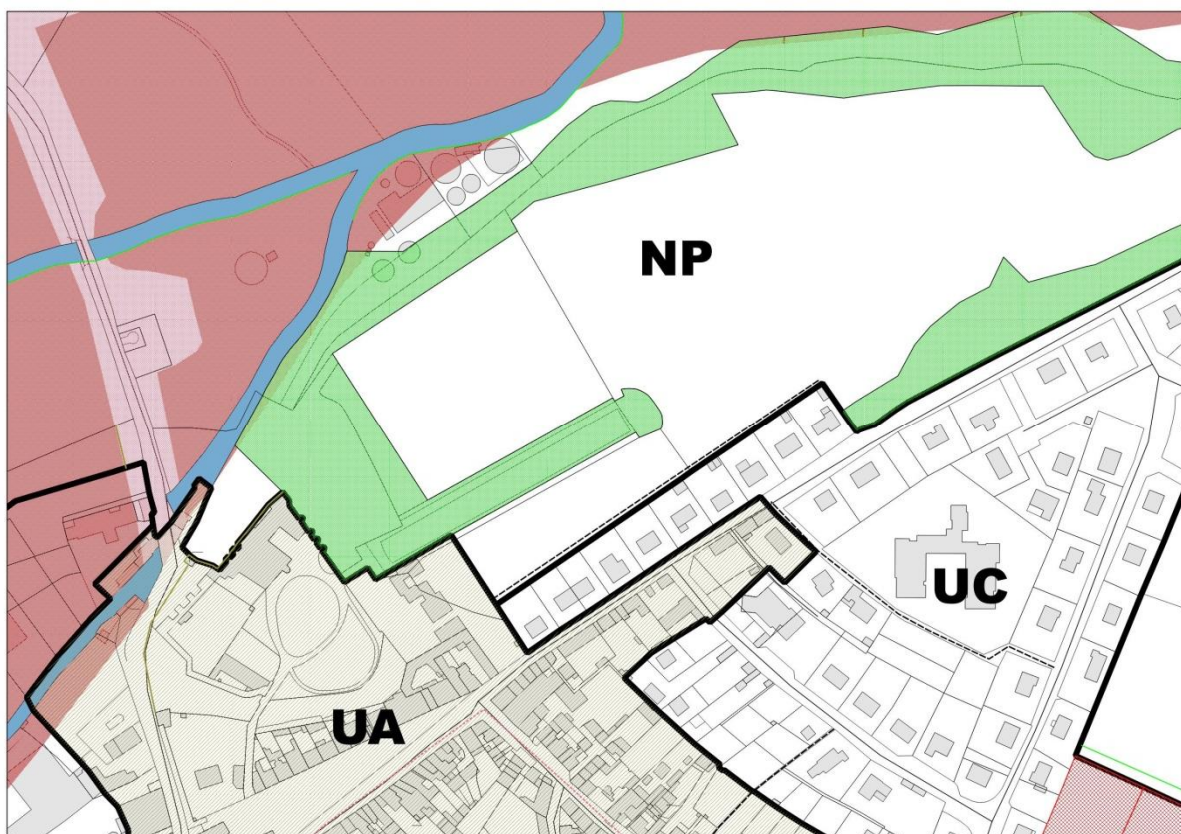


Figure 20 - Le règlement graphique en vigueur

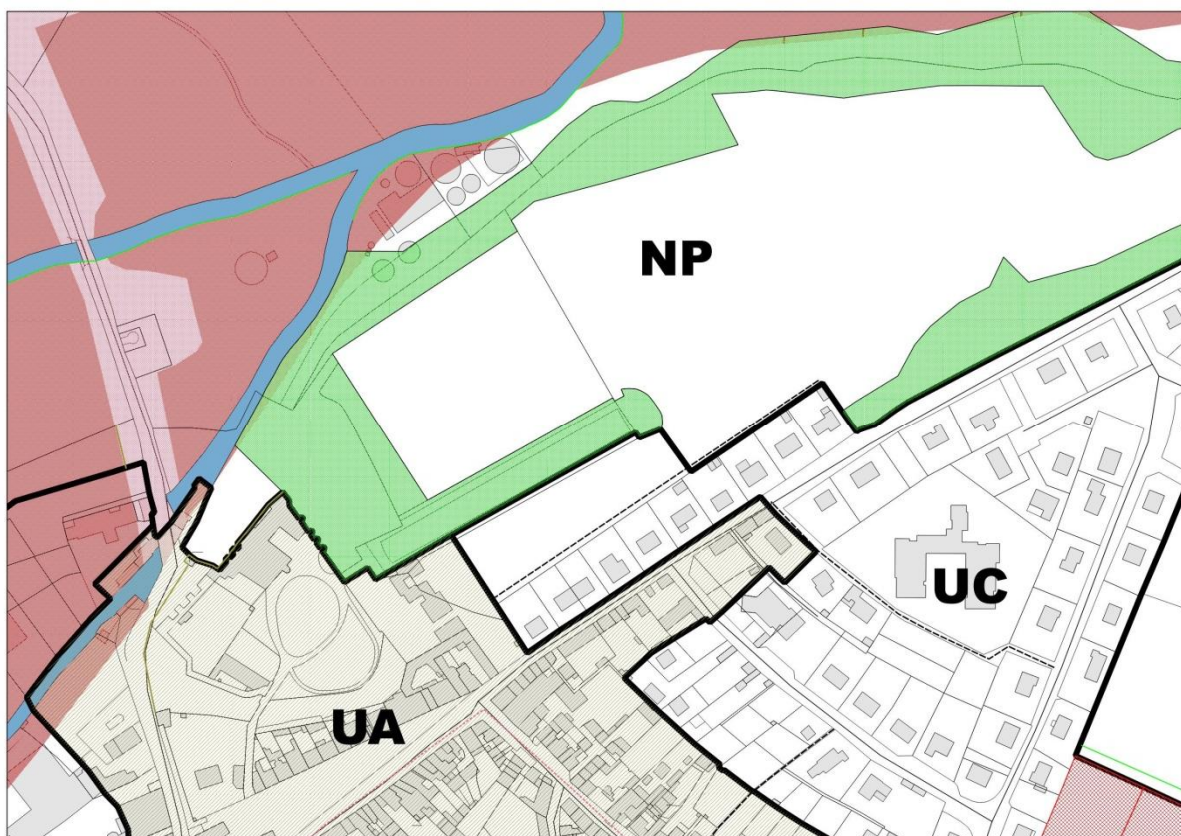


Figure 21 - Le règlement graphique modifié

4.3. Le tableau des surfaces

Zonage du PLU en vigueur		Zonage du PLU révisé	
Zones	Ha	Zones	ha
UA	13,1	UA	13,1
UB	6,2	UB	6,2
UC	37,2	UC	37,6
UE	3,7	UE	3,7
UG	8,9	UG	8,9
UZ	22,2	UZ	22,2
Total zones urbaines	91,3	Total zones urbaines	91,7
1AU	3,4	1AU	3,4
1AUE	0,4	1AUE	0,4
1AUZC	1,9	1AUZC	1,9
2AU	12,9	2AU	12,9
Total zones à urbaniser	18,6	Total zones à urbaniser	18,6
Total zones constructibles	109,9	Total zones constructibles	110,3
N	2,9	N	2,9
NL	4,6	NL	4,6
NP	146,6	NP	146,2
Total zones naturelles	154,1	Total zones naturelles	153,7
A	593,6	A	593,6
Total zone a	593,6	Total zone a	593,6
Total zones naturelles	747,7	Total zones naturelles	747,3
Total général	857,6	Total général	857,6

4.4. Récapitulatif des modifications apportées et des pièces modifiées

PIECE	OBJET
Règlement écrit	Article 6 : zone UC Article 9 : zone UC Article 11 : zone UC
Règlement graphique	Extension de la zone UC sur la parcelle OD 748 et déclassement consécutif de cette parcelle de la zone NP

Le rapport de présentation de la révision allégée n°1 est annexé au dossier de P.L.U.

Le règlement écrit modifié se substitue pour la zone UC au règlement écrit du P.L.U. en vigueur.

Le règlement graphique modifié se substitue au règlement graphique du P.L.U. en vigueur.

5. ANNEXE « Délibération de prescription en date du 1^{er} mars 2019 »

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/03/2019

Affichage : 01/03/2019

**COMMUNE DE
CREULLY SUR
SEULLES****Département du
Calvados****Nombre de Conseillers :**

Elus : 40
Présents : 24
Absents : 13
Procurations : 05
Votants : 29

Date de Convocation :
21/02/2019

L'an deux mil dix-neuf, le 26 février à 20 heures 30 minutes, les membres du Conseil Municipal, légalement convoqués, se sont réunis à la salle communale de la commune déléguée de Saint Gabriel Brécy, sous la présidence de M. Thierry OZENNE, Maire de la Commune nouvelle de Creully sur Seulles.

Présents : Thierry OZENNE, Maire. Yves JULIEN, Jean-Paul BÉRON, Maires délégués. Edmond GILOT Christine LEGUERN, Virginie SARTORIO, Katia OMONT, Jacky CARRÉ, Cyrille MAUDUIT, Maires-adjoint. Patrick BARETTE, Yves BERNARD, Antoinette DUCLOS, Pascale DUCROCQ, Pierre FÉRAL, Gérard GARIAN, Nathalie GAUTIER, Dominique GILLES, Jean LEFRANCOIS, Thierry LEROY, Géraldine MARIE, Françoise MORVAN, Geoffrey RENOUF, Alain COUZIN, Claudine VANSTAEN.

Procurations : Franck DUROCHER à Yves JULIEN, Hubert THOMAS à Pierre FERAL, Geneviève SIRISER à Thierry OZENNE, Yolande PICARD à Virginie SARTORIO, Régis LEFRANCOIS à Jean LEFRANCOIS.

Absents : Mélanie BEKAERT, Laurence COLLET, Lydie ETIENNE, Mathilde FAUCHIER-DELAVIGNE, Christelle LE COADOU, Bernard LOUIS, Nicole MICHEL, Alexandre RAY Florent VAUVERT, Patrick SENEAL, Madeleine LAISNÉ.

Secrétaire : Virginie SARTORIO

OBJET :
**DÉLIBÉRATION PRESCRIVANT LA RÉVISION SELON UNE PROCÉDURE ALLÉGÉE DU PLU
DÉFINISSANT LES OBJECTIFS POURSUIVIS
ET FIXANT LES MODALITÉS DE CONCERTATION**

VU le code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-11, L.153-34 et L.103-2 ;

VU le schéma de cohérence territoriale du Bessin approuvé le 14 février 2008 ;

VU le plan local d'urbanisme approuvé le 11 février 2013, modifié le 24 novembre 2015.

M. le maire expose que conformément à l'article L.153-34 du code de l'urbanisme, le PLU fait l'objet d'une révision allégée lorsque le projet « a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables ».

Dans ce cas, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

Considérant que l'objet unique de la révision consiste à reclasser en zone UA un terrain actuellement classé en zone NP, parcelle D748 correspondante au parking dit « du Château » et si besoin 5000 m² de la parcelle D745 sans aucune remise en cause du plan d'aménagement et de développement durables (PADD), M le maire propose en conséquence, une révision allégée du PLU.

Après avoir entendu l'exposé du maire et en avoir délibéré, le conseil municipal décide :

1. de prescrire la révision allégée n° 2 du PLU avec pour objectif le reclassement en zone UA de la parcelle D748 correspondante au parking dit « du Château » et si besoin 5000 m² de la parcelle D745 et actuellement classées en zone NP,
2. de définir, conformément aux articles L.103-3 et L.103-4 du code de l'urbanisme, les modalités de concertation suivantes qui seront strictement respectées pendant toute la durée de l'élaboration du projet :
 - mise à disposition du public du dossier de révision allégée et des informations connexes (projet de PSLA, étude CAUE...) pendant toute la durée de la procédure,
 - mise à disposition du public d'un registre destiné à recueillir leurs observations sur la procédure en cours,
 - information dans le bulletin municipal.

3. de donner délégation à Monsieur le Maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestations ou de services concernant la révision alléguée du PLU ;
4. d'associer les personnes publiques mentionnées aux articles L.123-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme ;
5. de consulter au cours de la procédure, si elles en font la demande, les personnes publiques prévues au titre des articles L.132-12 et L.132-13 ;
6. Conformément à l'article L.153-11 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée :
 - au préfet du Calvados ;
 - au président du Conseil Régional ;
 - au président du Conseil Départemental ;
 - aux présidents des Chambres de commerce et d'industrie, de métiers et de l'artisanat et d'agriculture ;
 - au président de l'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma ;
 - au président de l'EPCI dont est membre la commune lorsque cet établissement public de coopération intercommunale n'est pas compétent en matière de plan local d'urbanisme.
7. Conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

La présente délibération sera transmise au Préfet au titre du contrôle de légalité.

La présente délibération produira ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des mesures d'affichage et de publicité.

POUR : **29** **CONTRE :** **0** **ABSTENTIONS :** **0**

POUR COPIE CERTIFIÉE CONFORME
A Creully-sur-Seulles, le 1^{er} mars 2019
Le Maire, Thierry OZENNE

