

## **Plan Local d'Urbanisme**

Procédure de modification n°2

### **1. Rapport de présentation**

1.1. Notice de présentation

---

#### **ENQUÊTE PUBLIQUE**

Vu pour être annexé à l'arrêté communautaire du **14 décembre 2021**

Le Président, Monsieur **Thierry OZENNE**

Communauté de Communes



<b>1.</b>	<b>Notice de présentation</b>	
Table des matières		
<b>1.</b>	<b>Introduction</b>	<b>3</b>
1.1.	Historique du PLU	3
1.2.	Objet de la présente procédure	4
1.3.	Cadre législatif de la procédure de modification	5
1.4.	Une procédure qui ne porte pas atteinte aux orientations définies dans le PADD	7
1.5.	Une procédure dont les effets sont compatibles avec les dispositions du SCOT	8
<b>2.</b>	<b>Les modifications apportées et leurs justifications</b>	<b>10</b>
2.1.	Le reclassement de l'actuelle zone 1AU en zone UB	10
2.2.	Le reclassement de la zone 2AU en zone 1AU	10
2.3.	La suppression de la servitude de mixité sociale couvrant la zone 2AU	13
2.4.	La modification de l'article 2 de la zone 1AU	14
<b>3.</b>	<b>Présentation du site, de son environnement et des principaux enjeux</b>	<b>15</b>
3.1.	Situation du site et caractéristiques principales	15
3.2.	Incidences de la procédure de modification sur les composantes de l'environnement	16
3.3.	Compatibilité du PLU modifié avec les normes de rang supérieur	25
<b>4.</b>	<b>Incidences de la procédure de modification sur le PLU</b>	<b>32</b>
4.1.	Le règlement graphique	32
4.2.	Le règlement écrit	34
4.3.	Le tableau des surfaces	36
4.4.	Récapitulatif des modifications apportées et des pièces modifiées	37

# 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**.

Depuis cette date, il a fait l'objet de deux procédures :

➤ 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**.

➤ Une révision allégée approuvée le **4 février 2020**

Cette seconde procédure a eu pour objet **le reclassement d'un terrain classé NP (zone naturelle de protection renforcée) suite à une erreur d'appréciation au moment de l'élaboration du PLU, en zone urbaine mixte (UC)**, compatible avec l'accueil d'équipements et de services d'intérêt collectif.

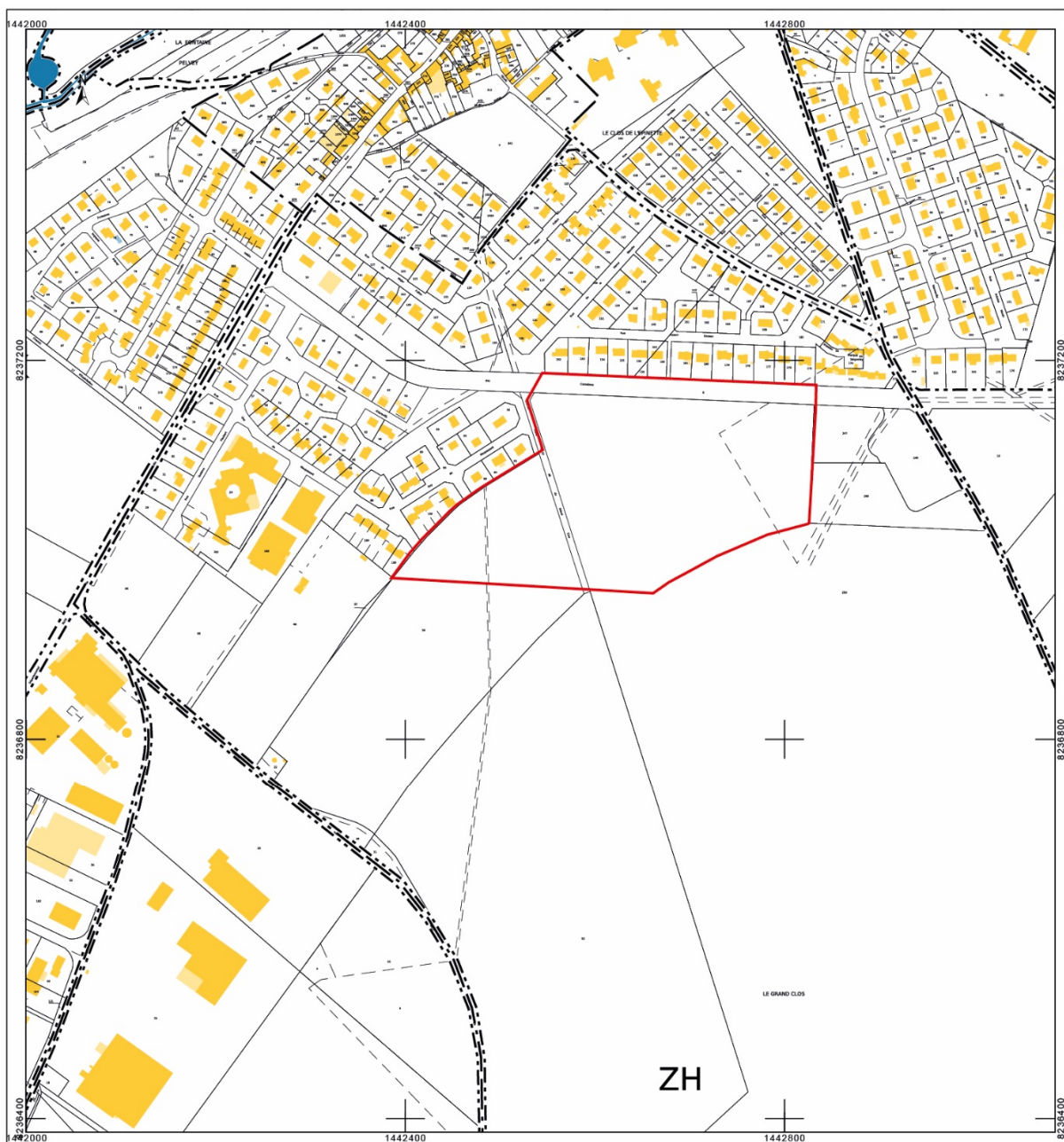
## 1.2. Objet de la présente procédure

La présente modification doit permettre de faire évoluer le zonage des parcelles suivantes actuellement couvertes par la zone 2AU (une zone d'urbanisation future différée) en les reclassant en zone 1AU :

- ZH 250 (partiellement) : 46 806,8 m<sup>2</sup>
- ZH 50 (intégralement) : 15 466,1 m<sup>2</sup>

**Total : 62 272,9 m<sup>2</sup>**

Notons que la surface totale de la **future zone 1AU** indiquée dans les différentes pièces du dossier est de **6,9 ha environ** ; la différence de 0,7 ha correspond à l'emprise de la départementale 35 couverte par la zone 2AU, ainsi que l'emprise d'une voie d'accès agricole relevant également du domaine public et traversant ladite zone.



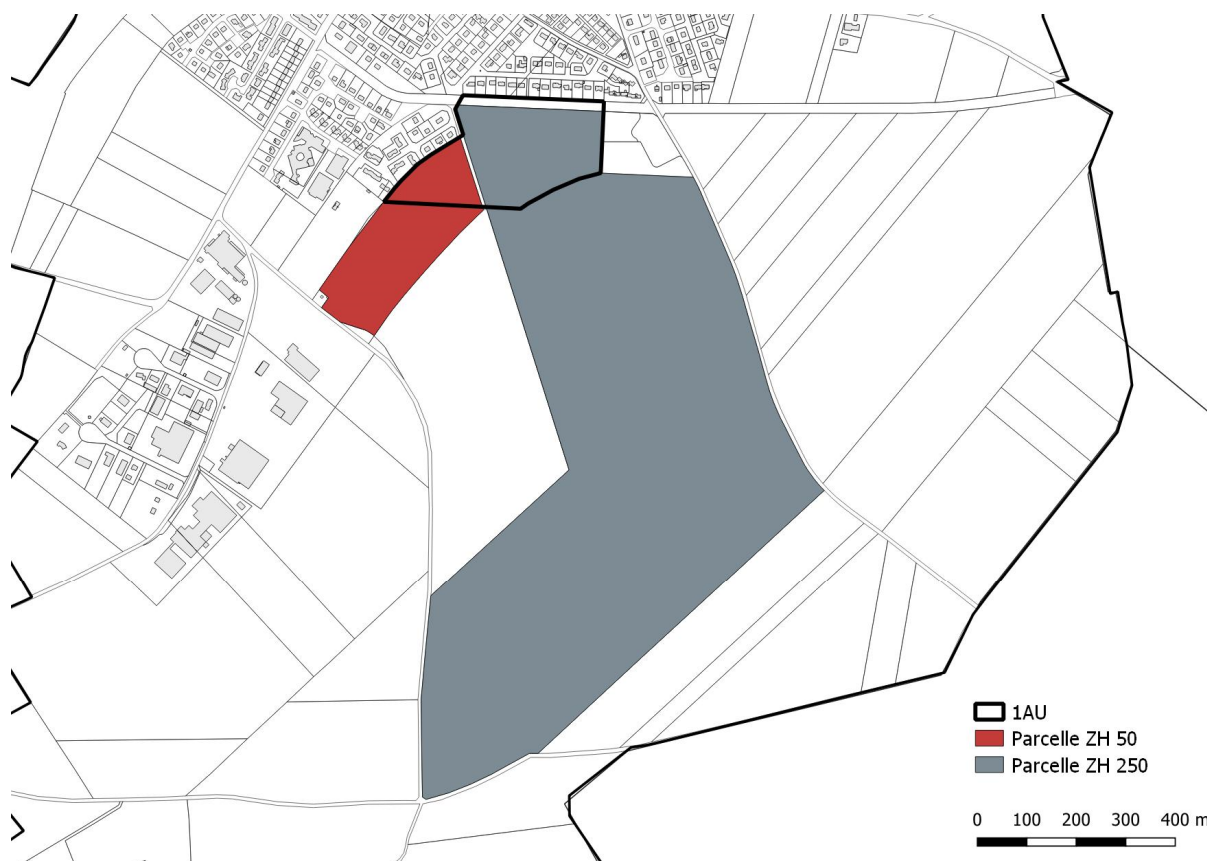


Figure 3 - Les deux parcelles reclassées en zone 1AU

L'objet de la procédure vise ainsi **le reclassement des parcelles susmentionnées – aujourd'hui couvertes par la zone 2AU – en zone 1AU (zone d'urbanisation future à effet immédiat).**

### 1.3. Cadre législatif de la procédure de modification

La modification du PLU selon une **procédure dite « de droit commun »** est régie par les **articles L. 153-41 et suivants** du Code de l'urbanisme.

Le **projet de modification** est **soumis à enquête publique** réalisée conformément à l'article L.123 du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, sera approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal ; en l'occurrence le conseil municipal de la commune nouvelle de Creully-sur-Seulles.

L'acte approuvant une modification deviendra exécutoire dans les conditions définies à l'article L. 153-23.

La modification aujourd'hui envisagée vise à :

- reclasser une partie de la zone 2AU (12,9 ha) du PLU en zone 1AU (6,9 ha),
- supprimer la servitude de mixité sociale couvrant aujourd'hui la zone 2AU,
- reclasser l'actuelle zone 1AU en zone UB suite à son aménagement (Opération Clos de l'Épinette 2),

- compléter les dispositions de l'article 2 de la zone 1AU afin d'intégrer les dispositions du SCOT révisé en matière de mixité sociale et répondre ainsi à la suppression de la servitude de mixité sociale évoquée ci-dessus.

### a) A propos de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU

La loi Alur renforce le contrôle de l'ouverture à l'urbanisation des zones dites « 2AU », c'est-à-dire des zones définies par l'article R151-20 du code de l'urbanisme dans les termes suivants : « *Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.* »

Les procédures de modification et de révision des PLU pour ouvrir ces zones 2AU à l'urbanisation ont été modifiées par cette loi.

**Deux évolutions majeures** ont notamment été introduites :

- 1) l'extension de l'obligation de révision du PLU pour l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU de plus de 9 ans**, qui n'ont pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

La date de création de la zone 2AU s'apprécie en fonction de la **date de sa création initiale par le document d'urbanisme**. Toutefois, une révision générale du PLU qui maintient une zone 2AU préexistante constitue pour celle-ci le nouveau point de départ du délai, à l'instar de ce qui est prévue pour le bilan du PLU.

Les acquisitions foncières prises en compte seront celles réalisées par la collectivité ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier, quelle que soit l'ancienneté de ces acquisitions. Ainsi, une commune qui a acquis une part significative du foncier d'une zone 2AU ne se verra plus opposer cette disposition, y compris si elle ouvre la zone à l'urbanisation plus de 9 ans après avoir acquis les terrains.

Le caractère significatif des acquisitions n'est pas défini par la loi : chaque collectivité devra donc évaluer elle-même si ce critère est rempli. Pour cela, elle se référera aux objectifs de la mesure, tels que rappelés dans l'encadré ci-dessous. Dès lors que les acquisitions opérées sont de nature à démontrer l'intention de mettre en œuvre le projet de territoire porté par le PLU, elles ont un caractère significatif.

Dans le même état d'esprit, il convient d'interpréter soupagement la notion d'opérateur foncier. Un opérateur, quel que soit son statut et sa vocation principale, qui acquiert du foncier dans une zone 2AU pour mettre en œuvre le projet du PLU pour cette zone en accord avec la collectivité compétente, doit être considéré comme répondant aux conditions posées par la loi.

L'objectif porté par Alur est de limiter le surdimensionnement des zones à urbaniser qui au final pèse sur la capacité à mobiliser les capacités de densification mais sans nuire aux projets concrets et aux opérations de construction en cours de montage.

- 2) l'ajout d'une « délibération motivée »** pour une modification du PLU visant à l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU

L'article L.153-38 du code de l'urbanisme – créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. – stipule ainsi que : « *Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.* »

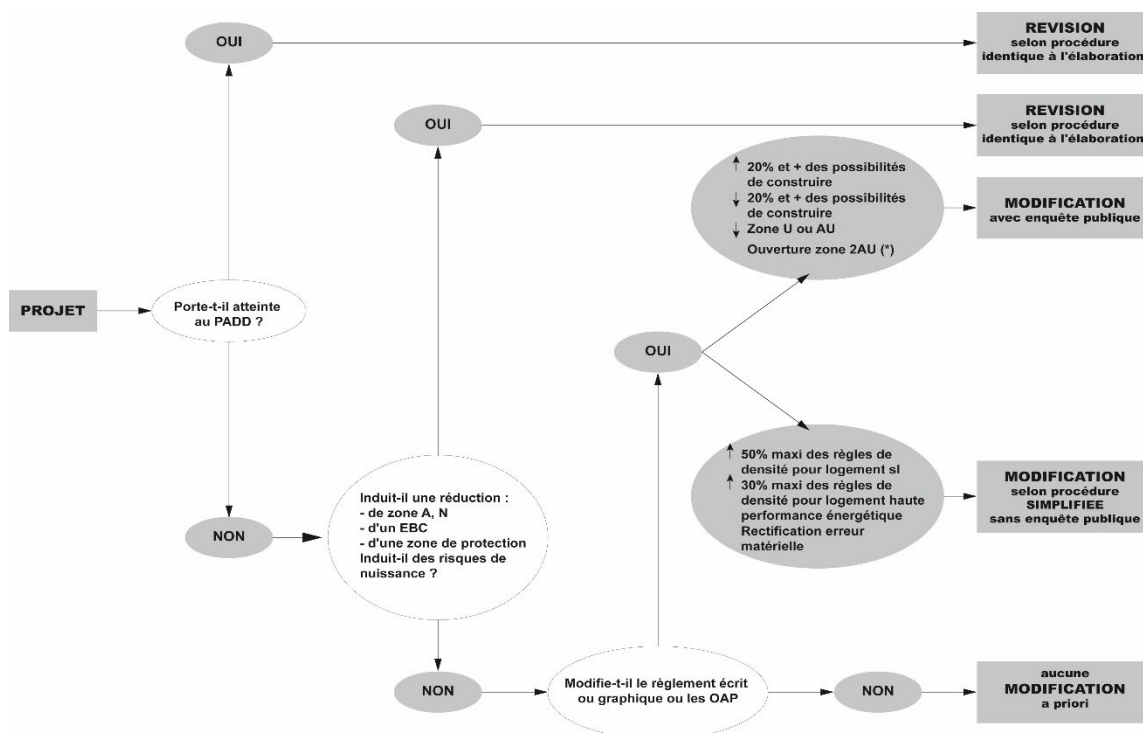
Cette **délibération dite « motivée »** a été prise le **23 septembre 2021**.

Enfin, et au vu des modifications projetées, il apparaît que **les orientations du PADD restent inchangées**, la procédure de modification ne remettant pas en cause la philosophie générale du PLU ; et bien au

contraire, contribue à rendre possible la poursuite de la mise en œuvre du projet communal tel que prévu par ce document.

Dans ce contexte, **la modification de droit commun peut donc être engagée.**

Diagramme des nouvelles procédures



(\*) Depuis le 1er juillet 2015, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU créée depuis plus de 9 ans donne lieu à une révision générale du PLU

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

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.

Dans cette perspective, le PADD de la commune définit plusieurs objectifs de nature à répondre à cet enjeu de rayonnement et de confortement du pôle de Creully.

En particulier, le PADD définit les deux objectifs suivants :

- Atteindre une population de **2 000 habitants** à horizon 2025 ; soit, **une augmentation de la population de l'ordre de 500 habitants** (+2,4% par an, contre +0,8% ces dernières années),

Pour rappel, la commune nouvelle de Creully-sur-Seulles a été créée le 01/01/2017 et regroupe les communes de Creully, de Saint-Gabriel-Brécy et de Villiers-le-Sec (14757) devenues communes déléguées.

Les derniers résultats de l'INSEE disponibles à l'échelle de chacune des communes datent de 2018<sup>1</sup> et font état des populations suivantes :

	Population 2018
Creully	1 586
Saint-Gabriel Brécy	380
Villiers-le-Sec	303
<b>TOTAL</b>	<b>2 269</b>

En conclusion, et au vu de l'objectif de 2 000 habitants à l'horizon 2025, **la commune accuse aujourd'hui un retard sensible compte-tenu des prévisions établies** au moment de l'élaboration du PLU en 2013. Un retard qui s'explique en grande partie par un rythme de la construction neuve situé bien en deçà également des prévisions établies par le PLU... faute de foncier constructible.

- Réaliser **250 nouveaux logements** à échéance 2025 ; soit, environ **20 logements par an...** contre 14 par an les dix dernières années ayant précédé l'entrée en vigueur du PLU. Depuis l'entrée en vigueur du document en 2013, la base de données SITADEL fait état de 49 logements réalisés ; soit, 20% environ des objectifs définis.

**En conclusion, loin de remettre en question les orientations générales et les objectifs généraux du PADD, le reclassement d'une partie de la zone 2AU en zone 1AU aura pour effet de permettre à la commune, d'une part de rattraper son retard par rapport aux prévisions établies, d'autre part de poursuivre la mise en œuvre de son projet tel que défini en 2013. La réalisation d'une centaine de logements est ainsi prévue dans la future zone 1AU ; soit, 250 habitants supplémentaires à l'échelle du futur quartier.**

### 1.5. Une procédure dont les effets sont compatibles avec les dispositions du SCoT

Le SCoT révisé du Bessin approuvé le 20 décembre 2018 vise à accueillir **91 000 habitants à l'horizon 2035**. Une évolution qui devrait se traduire d'une part :

- par une augmentation de **8 360 nouveaux ménages issus du desserrement de la population, et d'autre part**
- par l'accueil de **nouvelles populations**.

Afin d'atteindre à cet objectif de croissance, le SCoT évalue à **9 640 logements**, le nombre de logements à réaliser sur la période 2019-2037 afin de répondre aux besoins liés au desserrement des ménages et ceux liés à l'accueil de nouveaux ménages.

De cet objectif global, découle un certain nombre d'objectifs définis par strate de l'armature urbaine à l'échelle des EPCI ; et ce, tant en matière de logements à réaliser que de foncier pour les extensions du tissu urbain.

#### 1) Programmation de logements

La commune de Creully compte parmi les pôles-relais identifiés par le SCOT, ainsi que la commune de Tilly-sur-Seulles, toutes deux membres de la CC Seulles Terre et Mer.

Or, le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) dispose que sur les **2 119 logements** programmés à l'échelle de la Communauté de Communes, **508 sont réservés aux deux pôles relais**.

Les deux pôles relais accueillant 3 308 habitants au total (données INSEE 2018) et la commune de Creully accueillant 48% de cette population, elle peut donc « revendiquer » **245 logements** environ<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Après cette date, les résultats couvrent l'ensemble de la commune nouvelle.

<sup>2</sup> Le DOO précise que « Dans chaque niveau de l'armature, la répartition des logements sera envisagée en fonction de la part de sa population par rapport au groupe de son niveau d'armature urbaine. » (Extrait p.29)



## 2) Consommation d'espace

Le SCOT réserve **21% des 153 ha alloués** pour le développement de l'habitat à l'échelle de l'EPCI aux deux pôles relais ; soit, **32 ha**.

Toujours selon la même approche que développée précédemment, la commune de Creully pourrait donc asseoir son développement sur **15 hectares** environ. Or, et pour rappel, **la contenance de la future zone 1AU est de l'ordre de 6,9 ha**.

Enfin, le SCOT indique que la densité brute moyenne des opérations réalisées dans les pôles relais ne devra pas se situer en deçà de **15 logements à l'hectare**.

## 2. Les modifications apportées et leur justification

Comme indiqué plus haut, ce reclassement vise à rendre possible la poursuite de la mise en œuvre du projet communal.

### 2.1. Le reclassement de l'actuelle zone 1AU en zone UB

A ce jour, **3,4 ha ont été urbanisés** sur la commune depuis l'entrée en vigueur du PLU en février 2013. Cette consommation correspond à la réalisation de l'opération d'habitat dite du « Clos de l'Épinette 2 » portant sur la réalisation d'une cinquantaine de logements et de locaux d'activités.

L'opération étant aujourd'hui achevée, la zone d'urbanisation future correspondante (1AU) est donc reclassée en **zone UB** (zone urbaine mixte à dominante d'habitat dense).



Figure 4 - L'opération du Clos de l'Épinette réalisée en zone 1AU

### 2.2. Le reclassement d'une partie de la zone 2AU en zone 1AU

#### 2.2.1) Etude du potentiel de densification de la zone urbaine

En termes de **méthodologie**, ce travail de recensement a été établi de la façon suivante :

- identification des parcelles non bâties à l'intérieur des **zones urbaines U « mixtes »** (au sens réglementaire du terme),
- sélection des parcelles, dont au moins un segment est au contact d'une voie ou d'une emprise publiques, voire d'une voie privée.

Le travail a consisté ensuite à opérer un dernier tri en procédant à l'élimination des terrains ou unités foncières non appropriées ou sortant du champ de ce que l'on cherchait à mettre en exergue :

- espaces publics : places, zones de stationnement...
- équipements publics : cimetières, terrains de sport...
- voirie et espaces communs des opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitation...),
- jardins privatifs immédiatement contigus à une propriété occupée,
- construction déjà existante.

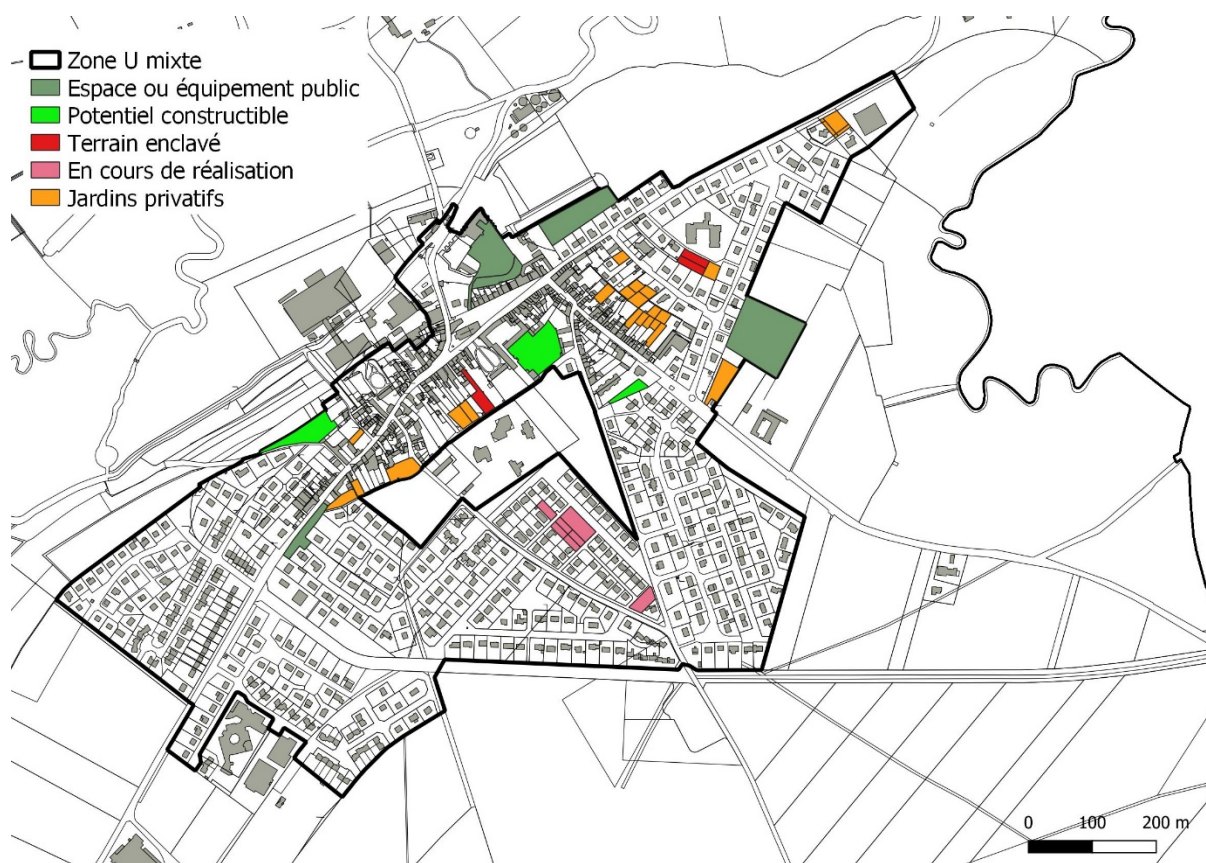


Figure 5 - Le potentiel brut de densification identifié en zone U mixte

Le **potentiel brut de densification** correspondant aux « dents creuses » (parcelles non bâties à l'intérieur de la zone U mixte) identifiées sur la commune selon la méthode précisée plus haut est de **43 586 m<sup>2</sup>** environ ; soit, 4,3 ha.

Doivent toutefois être déduits de ce potentiel les terrains impropres à la densification :

- les espaces publics (places, placettes, parkings...),
- les terrains enclavés (non desservis par des voies... qu'elles soient publiques ou privées),
- les terrains sur lesquels une construction est déjà en cours de réalisation ou vis-à-vis duquel une demande d'autorisation d'urbanisme a déjà été déposée,
- les terrains appartenant à une même unité foncière et correspondant à des jardins privatifs.

Une fois ces terrains « retirés » de la liste, le **potentiel net de densification** s'établit à environ **7 250 m<sup>2</sup>**.

Un potentiel permettant la réalisation de **8 à 10 logements** environ à raison d'une densité moyenne brute de l'ordre de 15 logements à l'hectare.

## 2.2.2) Justification de l'ouverture partielle de la zone 2AU

### Une croissance et un renouvellement de la population en deçà des prévisions et des besoins

Comme indiqué plus haut, le PADD a défini comme objectif de croissance **une augmentation de la population de l'ordre de 500 habitants** (+2,4% par an), devant ainsi permettre à la commune de Creully d'atteindre une population de 2 000 habitants à l'horizon 2025.

En 2018, la commune était encore loin d'avoir atteint cet objectif, sa population avoisinant 1 600 habitants ; soit, quelques habitants supplémentaires par rapport à l'année de référence (2013). Au-delà du **retard sensible accusé par la commune au regard des prévisions établies** au moment de l'élaboration du PLU<sup>3</sup> et de ses répercussions sur la croissance démographique, ce faible rythme de la construction neuve a pour effet d'accélérer le **vieillessement de la population**, avec des **incidences notables** sur le fonctionnement des **équipements scolaires**. Une évolution d'autant plus sensible qu'en sa qualité de pôle, **il est primordial pour le devenir du bassin de vie que la commune de Creully soit en mesure de préserver cette offre**. Une problématique qui, au-delà de l'offre scolaire, concerne bien entendu l'ensemble de l'**offre de services** (commerces, services publics, services aux particuliers...) proposée par la commune et **fragilisée aujourd'hui par la relative atonie de la construction neuve** entraînant une **stagnation de la population** et se traduisant par l'incapacité de la commune à assurer **un renouvellement de ses ménages** dans des proportions suffisantes pour maintenir les grands équilibres.

### Un vieillissement de la population

Pour rappel, l'**indice de jeunesse** est un **indicateur** qui affiche le **niveau de vieillissement de la population**. Il s'agit du rapport entre le nombre de personnes de moins de 20 ans et la population âgée de 60 ans et plus. S'il est supérieur à 1, il témoigne de la prédominance d'une population jeune.

La naissance de la commune nouvelle de Creully-sur-Seulles constitue un biais important dans la mesure où depuis le 01/01/2017 l'INSEE ne livre plus les résultats qu'à l'échelle de la commune nouvelle. Il est donc difficile de développer une analyse rétrospective de l'évolution de l'indice jeunesse ces dernières années, notamment depuis l'entrée en vigueur du PLU. Les données disponibles offrent toutefois un éclairage intéressant sur la situation.

**En 2013**, dernière année disponible pour les données INSEE à l'échelle de chacune des trois communes de la commune nouvelle, l'indice jeunesse était de **1,43** pour la commune de Creully, **1,92** pour la commune de Saint-Gabriel-Brécy et **1,66** pour Villiers-le-Sec. A l'échelle de la commune nouvelle, ce même indice était de 1,52 la même année ; un indice témoignant d'une certaine vitalité à l'époque, y compris sur la commune de Creully et bien que situé en deçà des indices des deux autres communes.

**En 2018**, l'indice jeunesse de la commune nouvelle s'établissait à **1,13**, soulignant ainsi une accélération du vieillissement de la population. En outre, et au vu du poids relatif de la commune de Creully et des écarts déjà soulignés en 2013 entre son indice jeunesse et celui des deux autres communes, il est permis de penser que son indice avoisine aujourd'hui 1, voire se situe déjà en deçà de ce seuil.

### Les « besoins » en logements

Le **point d'équilibre** de la commune en matière de construction neuve – soit, le nombre de logements à réaliser annuellement pour maintenir sa population à l'identique – s'élevait à **4,5 logements**. C'est sur cette base qu'ont ainsi été établis les différents scénarii de développement ayant servi à l'élaboration du projet de PLU de la commune. Or, avec « seulement » **49 logements réalisés depuis l'entrée en vigueur du PLU** (soit, une moyenne annuelle située aux alentours de **5,5 logements**), la commune parvient tout juste à répondre à ses besoins « de base » tout juste suffisants pour maintenir la population à son niveau initial. Un niveau qui se situe en outre bien en deçà des 20 logements annuels programmés par le PLU.

Pour conclure sur cette nécessité pour la commune d'ouvrir sa zone 2AU à l'urbanisation, et pour faire suite au travail d'identification des dents creuses, il est apparu que **le potentiel constructible de la zone U n'était pas de nature à permettre à la commune de poursuivre son développement** ; un potentiel qui n'est pas non plus à même de permettre à la commune de répondre à ses besoins issus du desserrement des ménages ou encore liés au renouvellement de son parc ancien (besoins « de base »).

<sup>3</sup> Un retard qui s'explique en grande partie par un rythme de la construction neuve situé bien en deçà des prévisions établies par le PLU... faute de foncier constructible.

En conclusion, outre les enjeux auxquels elle est seule à même de répondre (maintien de l'offre de service, confortement d'un pôle relais identifié comme tel par le SCoT), l'ouverture de la zone 2AU permettra à la commune, d'une part de rattraper son retard par rapport aux prévisions établies au moment de l'élaboration de son document, d'autre part de poursuivre la mise en œuvre de son projet tel que défini en 2013.

### 2.3. La suppression de la servitude de mixité sociale couvrant la zone 2AU

Le PLU de 2013 définit un périmètre de mixité sociale autour de la zone 2AU en vertu de l'ancien article L.123-2 du Code de l'Urbanisme.

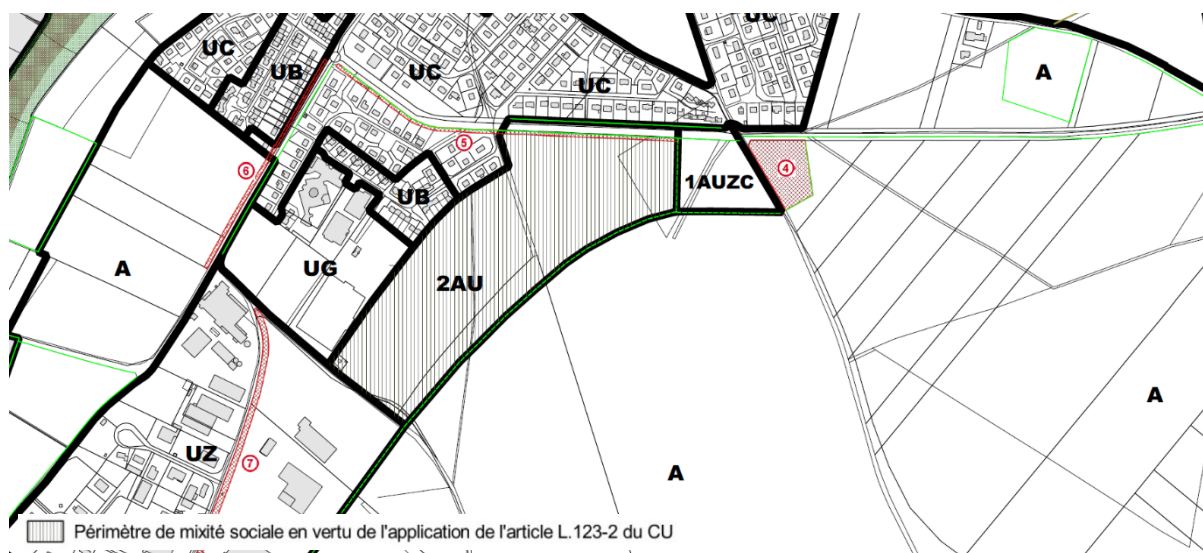


Figure 6 - Le périmètre de mixité sociale

La servitude de mixité sociale est mise en œuvre :

- soit par la réalisation directe du programme de logements aidés par l'Etat ;
- soit par la cession du terrain d'assiette sur lequel sera construit ledit programme à un des organismes énumérés à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation.

Cette servitude est déclenchée à partir d'un programme portant sur la réalisation de 20 logements et plus.

Numéro de secteur	Taille du programme	Taux maximal de logements affecté au logement aidé	Catégorie de logement aidé
-	20 logements et plus	15%	PLUS, PLS, PLAI, PTZ...

En réponse aux difficultés rencontrées aujourd'hui par les organismes HLM pour obtenir des aides à la pierre en cas d'opération sur la commune, cette dernière n'étant pas jugée prioritaire<sup>4</sup>, il est décidé aujourd'hui de **supprimer cette servitude afin de ne pas fragiliser les futures autorisations d'urbanisme** et/ou de **bloquer les opérations** envisagées dans la future zone 1AU.

En réponse à cette suppression, l'article 2 de la zone 1AU est complété afin de reprendre les dispositions du SCOT révisé en matière de mixité sociale ; des dispositions apparaissant plus souples que la servitude de mixité en question.

<sup>4</sup> Une difficulté apparue notamment dans le cadre de l'opération « le Clos de l'Épinette 2. »

## 2.4. La modification de l'article 2 de la zone 1AU

La modification de l'article 2 vise à compléter ses dispositions afin de prendre en compte les dispositions du SCOT en matière de réalisation de logements aidés. Cette modification vise ainsi à accompagner à répondre à la suppression de la servitude de mixité sociale créée en 2013.

Le SCoT souhaite réserver une proportion significative de l'offre en nouvelles résidences principales au logement aidé de manière à pouvoir maintenir sur le territoire les ménages les moins aisés, et notamment les jeunes actifs.

Par « logement aidé », le SCOT entend le « logement avec financement public (locatif social, accession sociale, etc.) » (extrait du DOO, p.30).

Le SCOT définit ainsi deux prescriptions distinctes :

- Une **prescription relative à l'équilibre social**

**Le SCOT précise ainsi que « les documents d'urbanisme locaux devront inscrire un objectif global production de logements sociaux et locatifs publics à atteindre sur la période 2019-2037. »**

*L'équilibre de l'offre doit également se retrouver à un niveau communal. Ainsi, le SCoT pose pour objectif d'intégrer dans le tissu bâti existant des programmes de logements locatifs aidés sur l'ensemble du territoire.*

- Une **prescription relative à la juste réparation des logements aidés**

Le **DOO** indique à ce sujet que « **les logements aidés devront être répartis sur l'ensemble de chaque territoire communal, dans les nouvelles zones aménagées et les zones en renouvellement, sans être concentrés sur un seul site.** »

**La production de ces logements sera priorisée sur les pôles de l'armature urbaine et leurs communes associées.**

Dans l'esprit des concepteurs du SCOT, il appartient donc aux EPCI – dans le cadre de l'élaboration de leurs documents d'urbanisme intercommunaux – de définir cet objectif global et de le répartir ensuite entre communes en tenant compte de l'armature urbaine du SCOT.

**Les dispositions du SCOT rappelés ci-dessus sont donc retranscrites à l'article 2 de la zone 1AU.**

### 3. Présentation du site, de son environnement et des principaux enjeux

#### 3.1. Situation du site et caractéristiques principales

##### 3.1.1) Desserte et accessibilité du site

La zone 2AU est située au sud de la zone agglomérée, dans son prolongement immédiat. Elle est desservie par l'avenue des Canadiens (D35), un des principaux axes de la commune, lui garantissant ainsi une très bonne accessibilité.

Elle est particulièrement bien positionnée, à proximité immédiate du collège et du groupe scolaire de la commune.



Figure 7 - Plan de situation de la zone 2AU

Elle est également bordée à l'est par une zone devant accueillir prochainement un Carrefour Market, une station-service, ainsi qu'un centre de secours (SDIS). Les travaux sont aujourd'hui lancés.

##### 3.1.2) Caractéristiques du site

La zone 2AU correspond à des terres agricoles de type « labour » correspondant à la catégorie « blé tendre d'hiver » selon la nomenclature du Registre Parcellaire Graphique (RPG).



Figure 8 - La situation du terrain sur le plan agricole (source : RPG 2019)

## 3.2. Incidences de la procédure de modification 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
<b>Zone 2AU/Zone 1AU</b>	Le terrain d'une contenance de 6,9 ha environ constitue une terre agricole destinée à la culture céréalière.	Les incidences prévisibles seront de nature négative sur ce plan puisque l'urbanisation de la zone – rendue possible par la procédure de modification engagée – se traduira par une réduction du domaine agricole de l'ordre de 1,2% (surface domaine agricole : 649 ha en 2018 – source RPG)

### 3.2.2) Les continuités écologiques

Zone impactée	Description du type d'incidence	Estimation de la nature et de l'ampleur des incidences
<b>Natura 2000</b>	Aucun site Natura 2000 n'est présent sur le territoire communal.	Aucune incidence.
<b>Znieff</b>	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 au plus près de 500 m environ de la Znieff en question.
<b>Réservoirs écologiques et de biodiversité</b>	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.
<b>Arrêtés Préfectoraux de Protection de Biotope (APPB)</b>	La commune est concernée par l'arrêté de Protection de Biotope correspondant à la <b>Basse vallée de la Seules</b> .	Aucune incidence ; le terrain est situé en dehors du périmètre protégé correspondant à l'arrêté préfectoral en question.



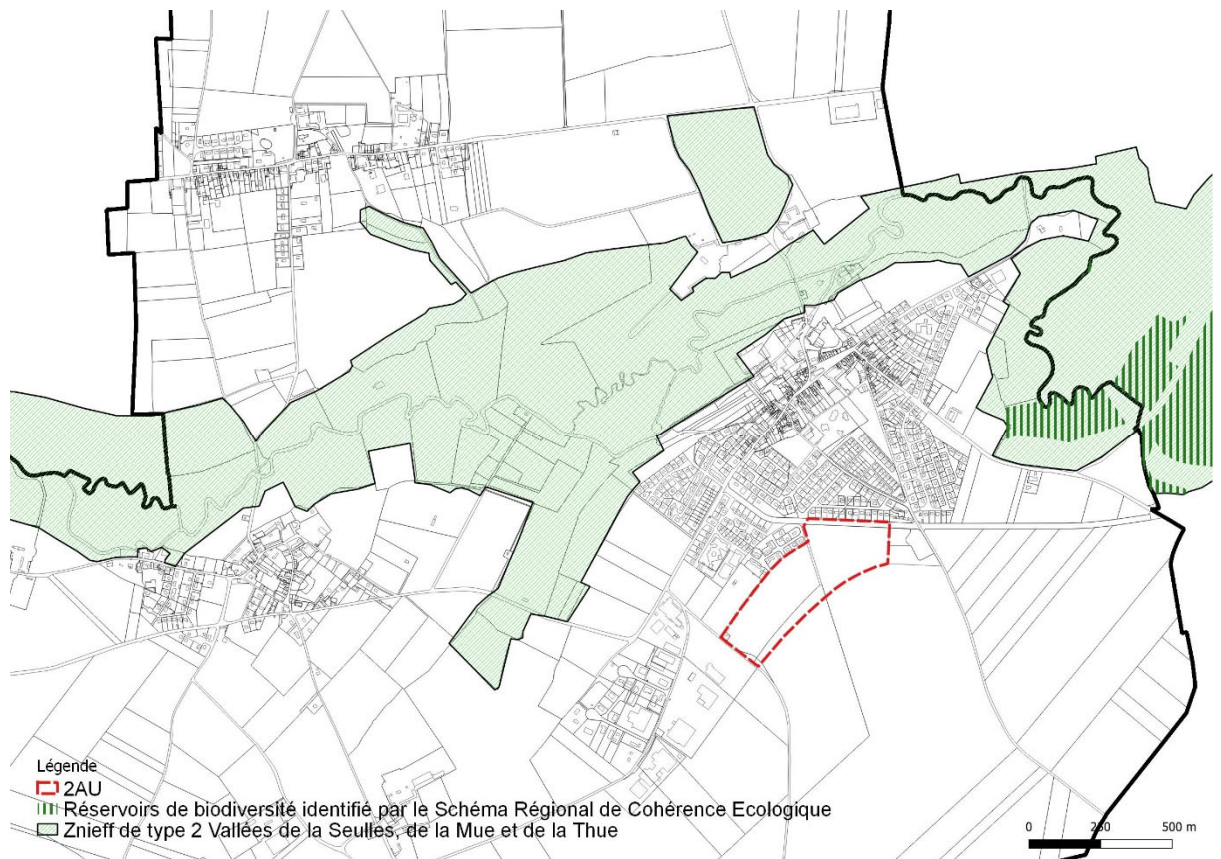


Figure 9 - Les continuités écologiques identifiées sur la commune

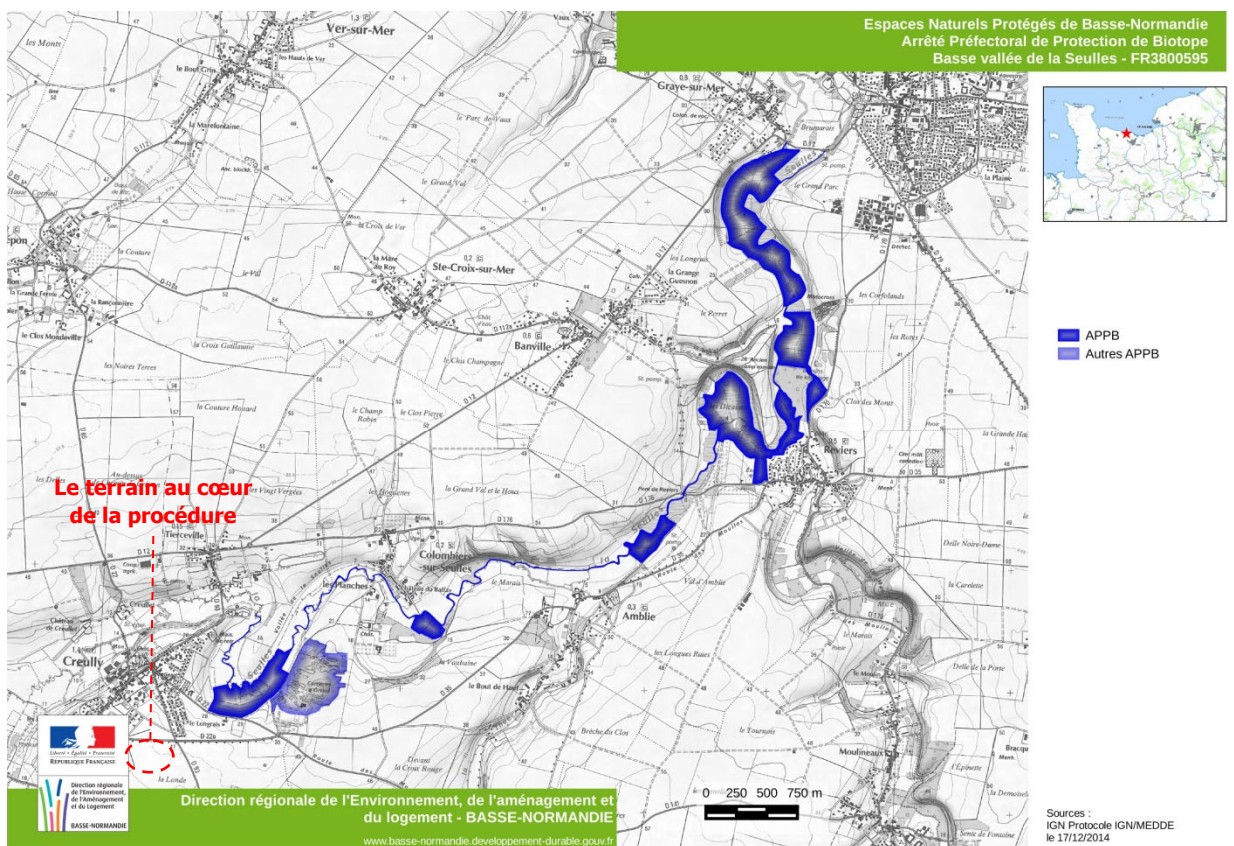


Figure 10 - L'arrêté Préfectoral de Protection de Biotope de la Basse vallée de la Seulles

Pour sa part, le PADD du SCoT Indique à la page 29 que les principaux périmètres d'inventaire et de protection sont des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue du Bessin :

Types de périmètre	Noms
<b>Arrêtés Préfectoraux de Protection de Biotope</b>	Anciennes carrières d'Orival
	Basse vallée de la Seulles
<b>Réserve Naturelle Nationale</b>	Forêt domaniale de Cerisy
<b>Réserve Naturelle Régionale</b>	Anciennes carrières d'Orival
<b>Natura 2000 (Directive Habitats)</b>	Marais du Cotentin et du Bessin - baie des Veys
	Marais arrière-littoraux du Bessin
	Hêtraie de Cerisy
	Anciennes carrières de la vallée de la Mue
<b>Cours d'eau classé liste 1</b>	
<b>Cours d'eau classé liste 2</b>	
<b>Réservoirs biologiques</b>	

Le SCoT précise également que d'autres éléments viennent compléter ces périmètres comme les ZNIEFF3 de type 1 et 2, les espaces naturels sensibles, les forêts et boisements ainsi que les milieux relictuels (lande, co-teaux calcaires...).

**Le terrain objet de la présente procédure n'est pas concerné par cette problématique.**

### 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
<b>Site inscrit</b>	La commune est concernée par le Site inscrit de la vallée de la Seulles, de la Thue et de la Mue qui couvre l'extrémité est du territoire communal.	Le terrain est situé au plus près à <b>420 m</b> environ du site.
<b>Immeuble classé</b>	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 au plus près à <b>650 m</b> environ du site du Château de Creully.
<b>Monument Historique</b>	La commune est concernée aujourd'hui par plusieurs périmètres de protection de Monuments Historiques  - les abords du Château de Creully, - les abords de l'Église de Creully.	Aucun périmètre de protection (rayon de 500 m) n'impacte le terrain au cœur de la présente procédure

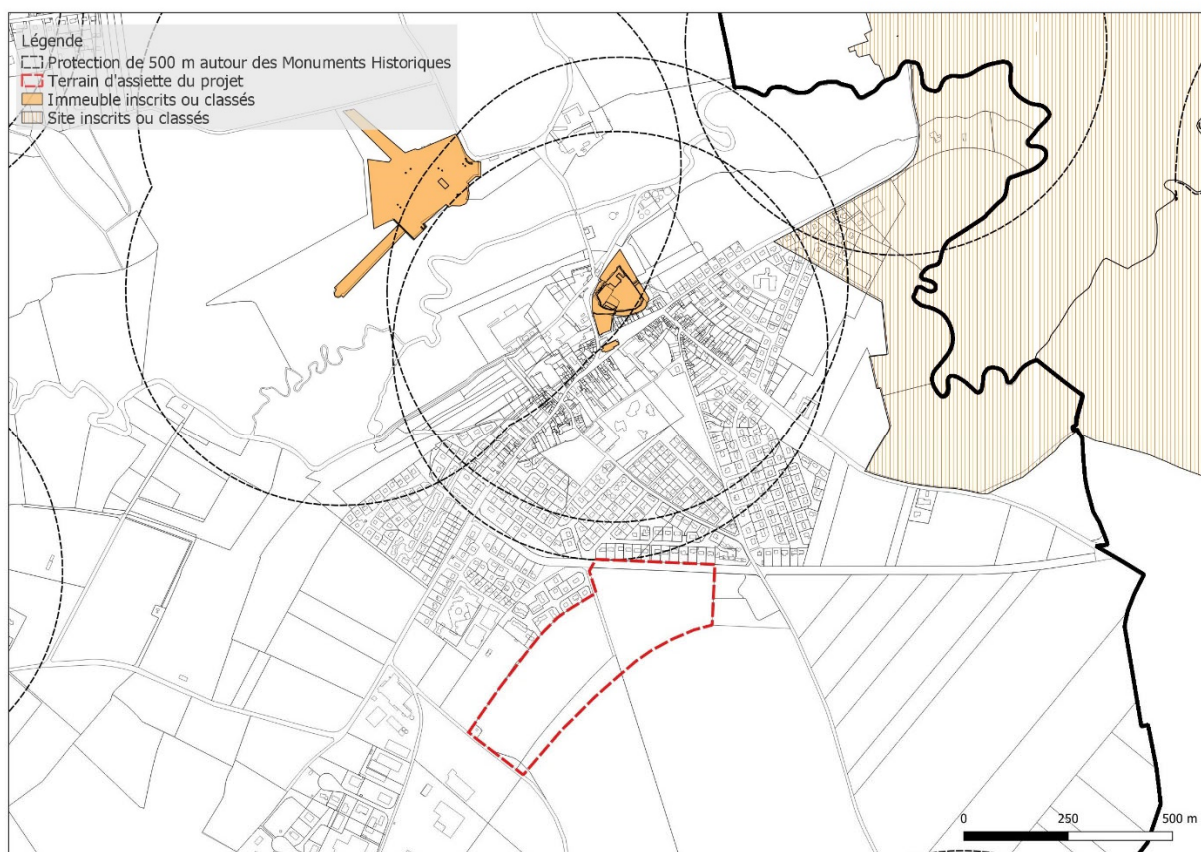


Figure 11 - Le patrimoine culturel et paysager à proximité du terrain visé par la procédure

### 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
<b>Inondation par débordement de cours d'eau</b>	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.
<b>Inondation par remontée de la nappe phréatique</b>	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 toutefois pas concerné par cet aléa.
<b>Cavités souterraines</b>	La commune est concernée par la présence de deux cavités souterraines.	Le terrain n'est pas concerné par cet aléa, la cavité en question étant située au plus proche à <b>950 m</b> environ.
<b>Phénomène de retrait-gonflement des argiles</b>	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).

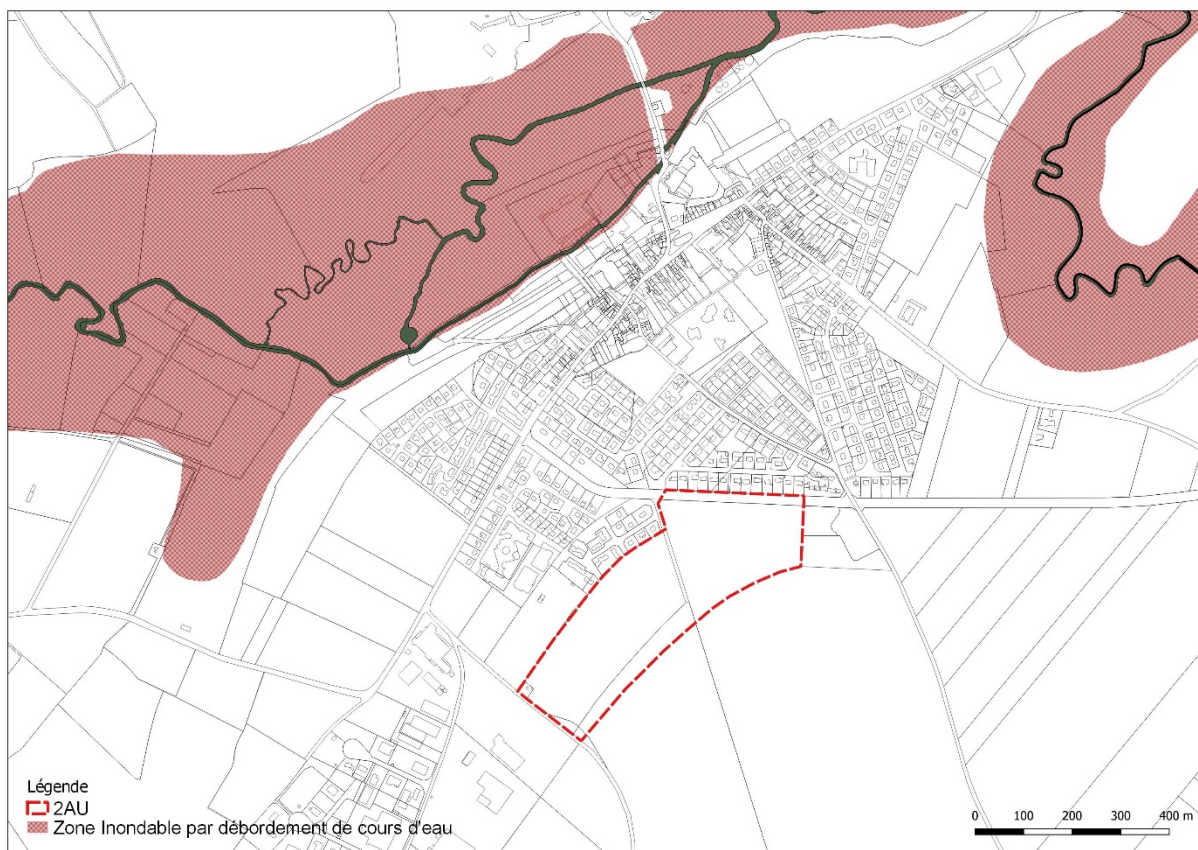


Figure 12 - Le phénomène d'inondation par débordement de cours d'eau

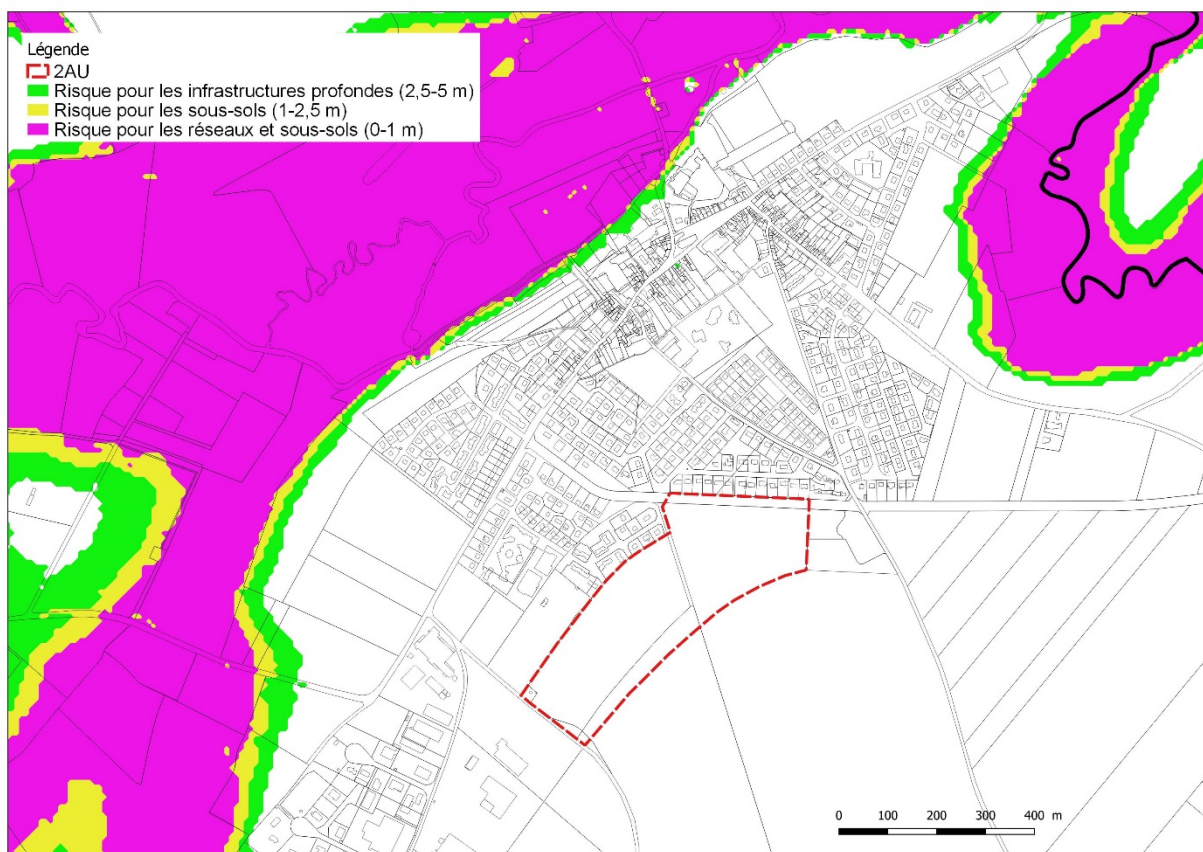


Figure 13 - Le phénomène de remontée de la nappe phréatique

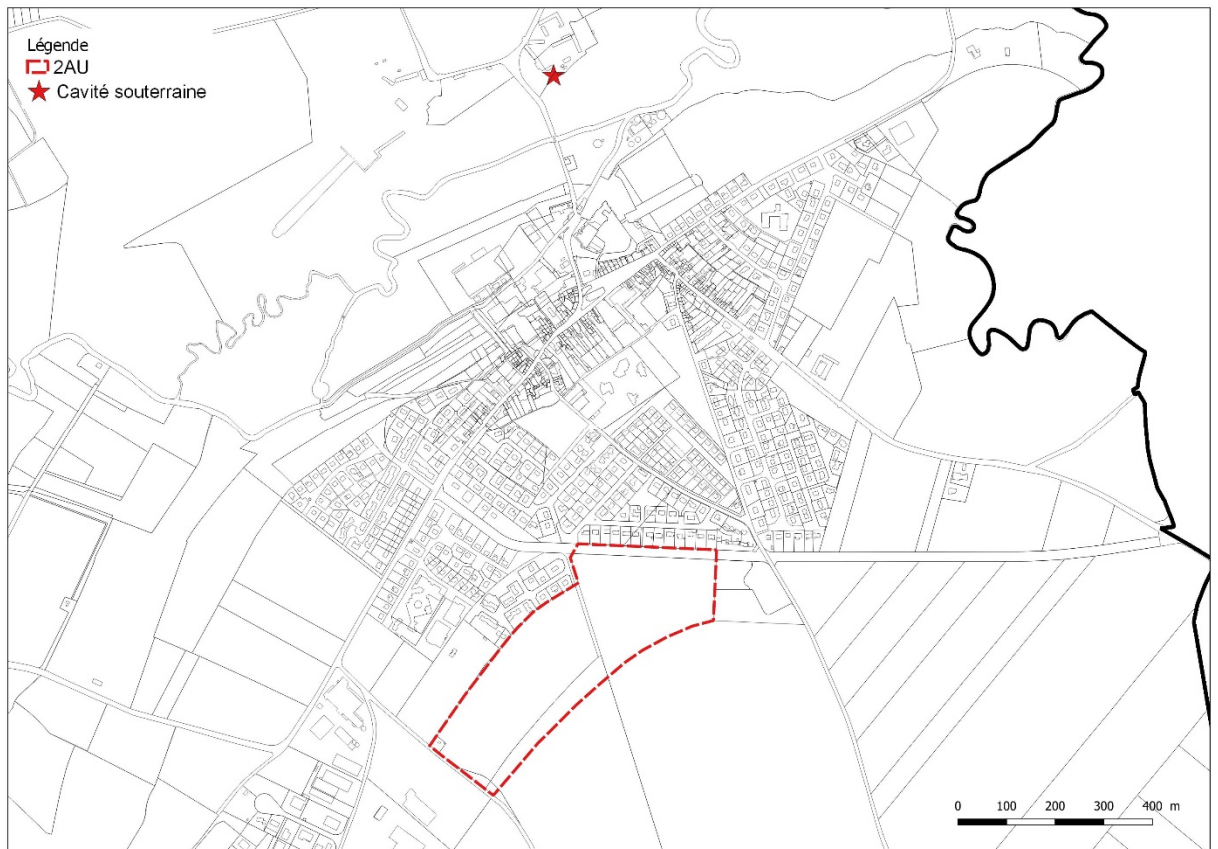


Figure 14 - Le risque lié à la présence de cavités souterraines

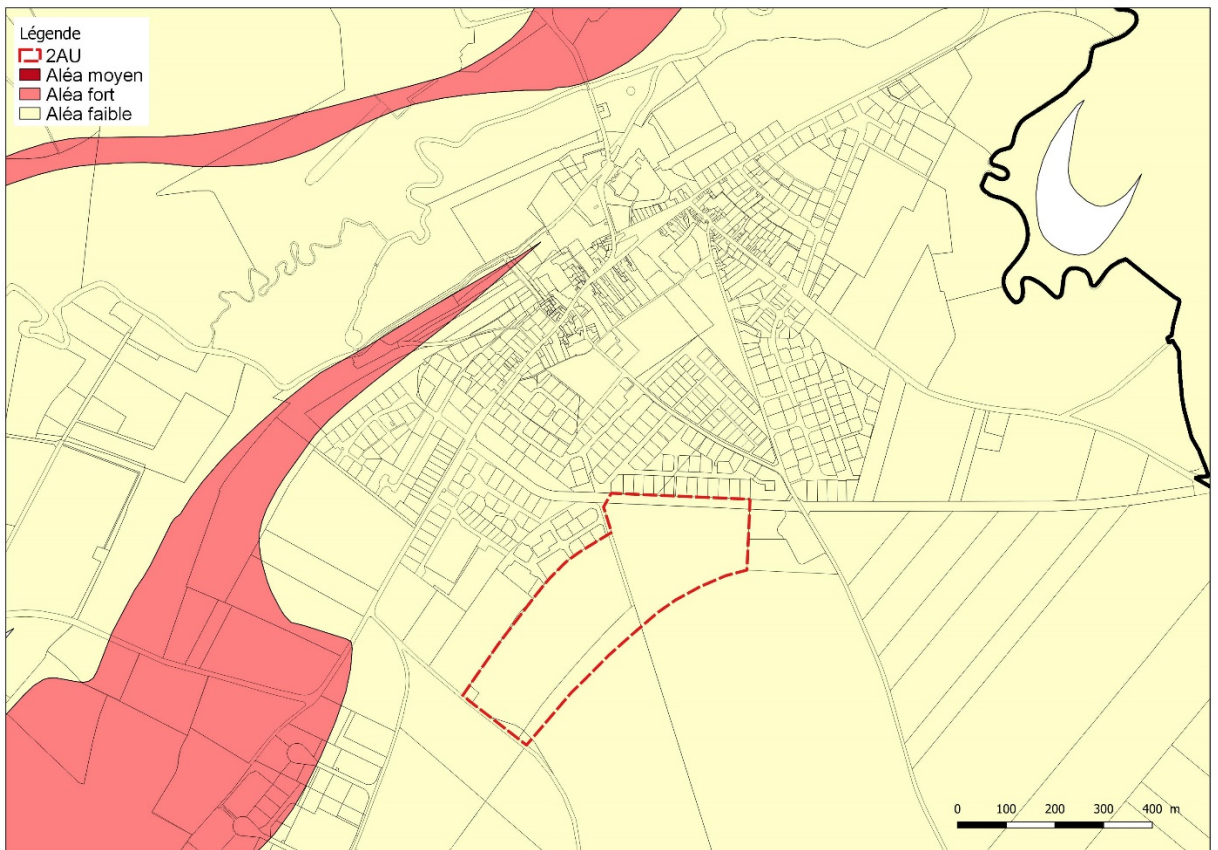


Figure 15 - Le phénomène de retrait-gonflement des argiles

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 en fond de la vallée de la Seulles.

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

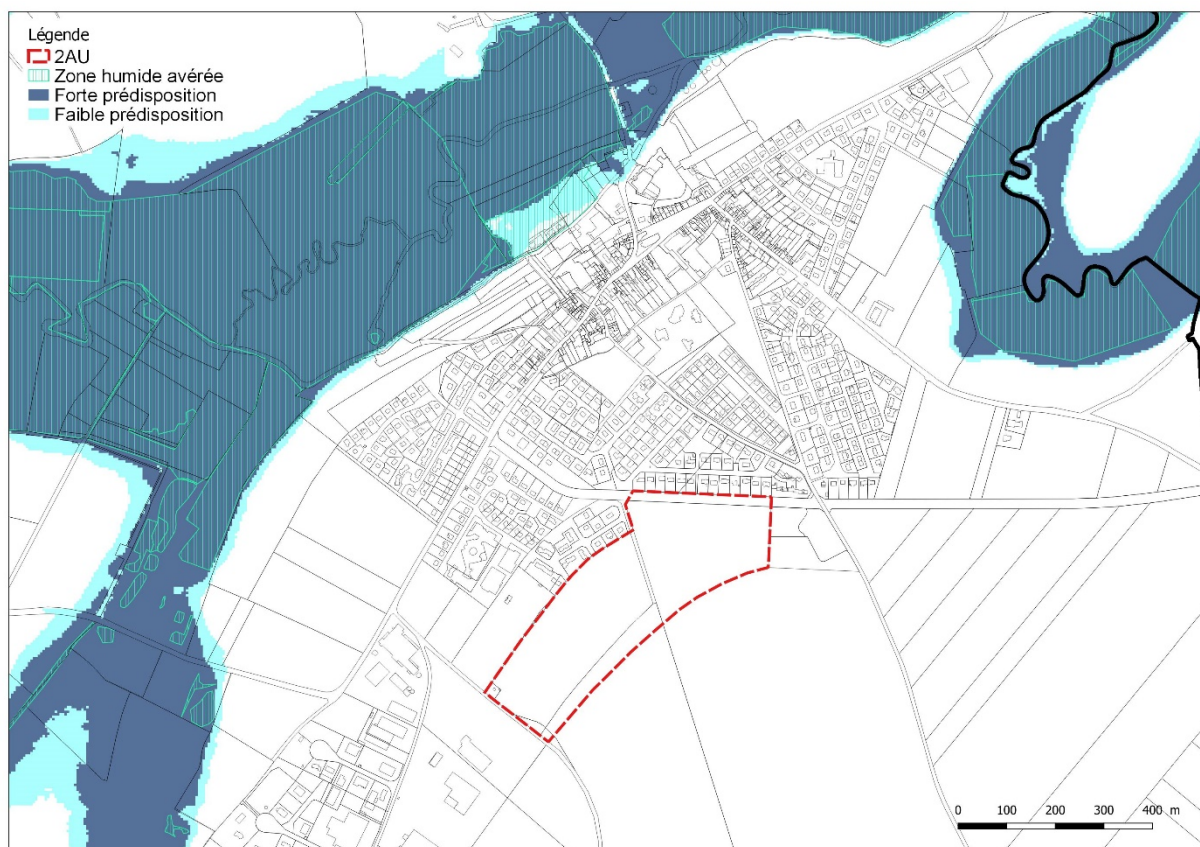


Figure 16 - Les zones humides

### 3.2.6) Le paysage

L'ouverture et à terme l'urbanisation du terrain au cœur de la présente procédure aura inévitablement **un impact sur le paysage et la silhouette de la commune** en général. Le **paysage de type « openfield »** sur cette partie du territoire accentuera d'autant plus l'impact de l'opération, notamment pour les usagers en provenance de Pont-sur-Seulles et empruntant la D93.

Afin de limiter l'impact de cette opération sur le plan paysager, **le règlement graphique du PLU définit une obligation de planter (haie à créer)** en limite sud de l'opération. Une disposition analogue est également en limite sud du futur pôle commercial classé 1AUZC, ainsi qu'en limite du parc d'activités artisanales (UZ), tous deux situés dans le prolongement immédiat et de part et d'autre de la zone 2AU.

Notons que le **principe de cette lisière urbaine** à créer est également **repris dans les OAP**.

De ce point de vue, **les incidences du projet sur le plan paysager peuvent être qualifiées de négatives**, mais pourront néanmoins être atténuées par la réalisation de la lisière urbaine programmée en compensation.

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

La présente modification doit permettre de faire évoluer le zonage des parcelles suivantes actuellement couvertes par la zone 2AU (zone d'urbanisation future différée) et reclassées en zone 1AU :

- ZH 250 (partiellement) : 46 806,8 m<sup>2</sup>
- ZH 50 (partiellement) : 15 466,1 m<sup>2</sup>

**Total : 62 272,9 m<sup>2</sup>**

Comme indiqué plus haut, ces terrains sont actuellement exploités sur le plan agricole.

Les deux parcelles sont aujourd'hui valorisées par **deux exploitations distinctes** :

La **parcelle ZH 50** est exploitée par la **Ferme de la Baronnie** (locataire du terrain) dont le siège est situé à Crépon. La SAU de cette exploitation était de 128 ha en 2018. En d'autres termes, l'urbanisation de la zone 1AU représentera une perte de 1,2% de sa Surface Agricole Utile (SAU).

La **parcelle ZH 250** est valorisée par l'**exploitation du Mesnildot** (propriétaire du terrain) dont le siège est situé à Creully. La SAU de cette exploitation est aujourd'hui de 77 ha. L'urbanisation de la zone 1AU représentera donc une perte de 6,1% de sa SAU.

### 3.2.8) Les déplacements

Les **flux de circulation** générés par l'opération seront importants s'agissant d'une opération d'habitat comportant **un nombre significatif de logements**.

En retenant comme ratio **581 voitures pour 1 000 habitants sur le territoire** (source : enquête ménages-déplacements Caen-Métropole), le **nombre de véhicules** sur la commune peut être estimé aujourd'hui à **1 000 environ**. Suite à l'aménagement de la zone 2AU, et en retenant comme hypothèse la réalisation de 190 logements, ce nombre pourra s'élever à 1 140 ; soit, une augmentation de 14% environ du parc automobile.

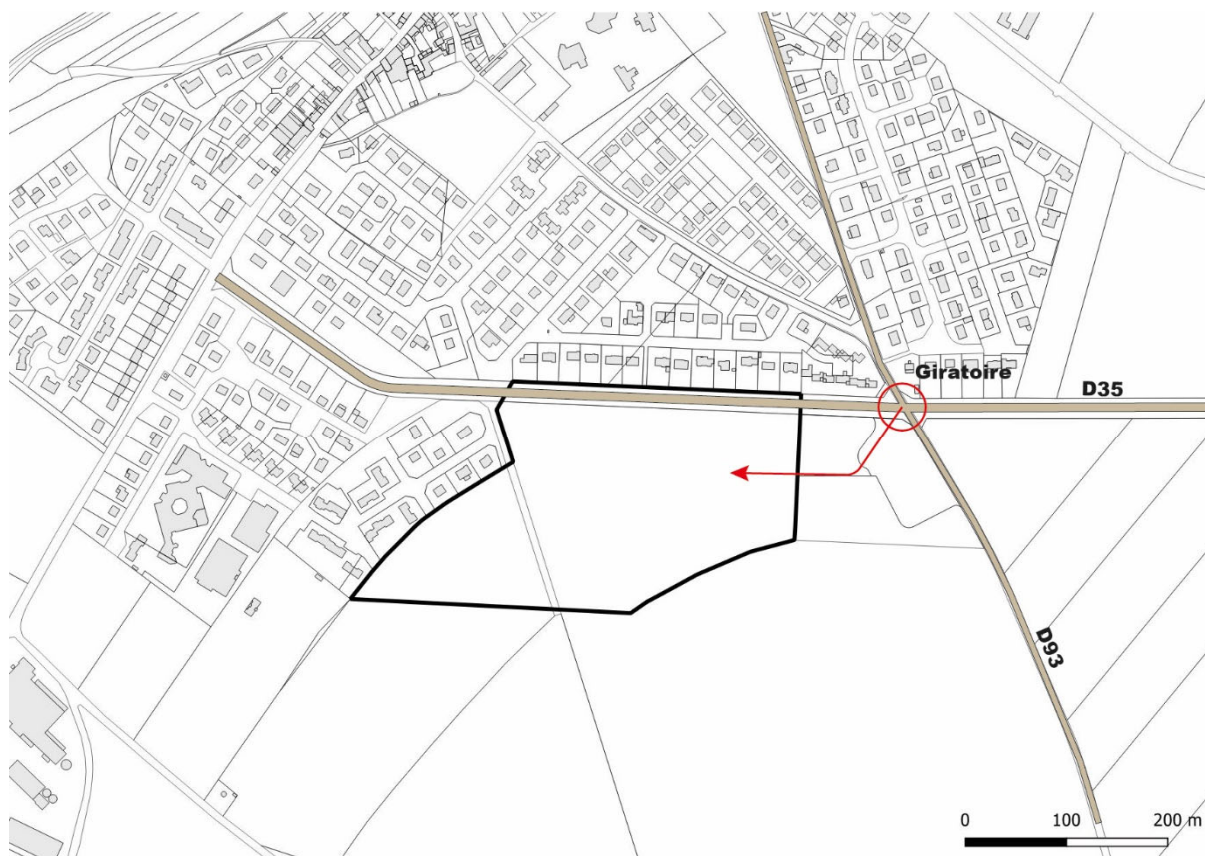


Figure 17 – La future zone 1AU directement connectée au réseau viare principal de la commune

Cette opération, ainsi que le nouveau pôle de services (moyenne surface, station de service, centre de secours) en cours de réalisation (zone 1AUZC), sera toutefois desservie par l'avenue des Canadiens dont le gabarit est de nature à absorber les flux supplémentaires qui s'ajouteront à ceux générés par le pôle de services.

En outre, est aujourd'hui programmée la sécurisation du carrefour entre la D35 et la D93, en amont de ces deux opérations.

Notons enfin le **projet de piste cyclable** devant être aménagé à terme le long de l'avenue des Canadiens. Un aménagement destiné à conforter et à encourager les **circulations douces** sur la commune.

### 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)

**La zone 2AU n'est toutefois située 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)

Comme indiqué et quantifié plus haut, 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.**

#### b) Le bruit

Le terrain étant situé en périphérie de la zone agglomérée et desservi par un axe de transit important, la gêne occasionnée par les déplacements de véhicules devrait être relativement faible pour les habitants de la commune, en dehors toutefois des occupants des quartiers limitrophes.

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.

### 3.2.11) Les réseaux

Le terrain est desservi par le réseau d'alimentation en eau potable. 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 dessert également le 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 de la future opération.



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.



En outre, et au vu de l'altimétrie du terrain (terrain plat) et de la situation géographique des forages en question, **l'aménagement projeté n'aura toutefois pas d'incidences sur ces installations**. Nous pouvons même considérer que **l'aménagement du site contribuera à améliorer la situation en matière de gestion des eaux pluviales** ; une gestion quasi inexistante aujourd'hui et accentuée par une utilisation et un lessivage intensif des sols.

### 3.3. Compatibilité du PLU modifié 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 du Bessin

Comme indiqué plus haut, **le terrain au cœur de la présente procédure 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 **réserves naturelles** régionales,
- les zones **Natura 2000**,
- les **cours d'eau** classés listes 1 et 2,
- les **réservoirs biologiques**,
- 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 le renforcement de l'offre de logements et l'accueil de nouvelles populations sur les pôles relais ; strate à laquelle appartient la commune de Creully.

La commune de Creully appartient à la **catégorie des pôles relais**, tout comme la commune de Tilly-sur-Seulles qui appartient elle aussi à la Communauté de Communes Seulles Terre et Mer. De cette armature urbaine découle un certain nombre de prescriptions concernant la **répartition des logements** à réaliser. **Le SCoT définit cette répartition par communautés de communes (au 1er janvier 2018) et par niveau d'armature urbaine. Pour ce qui concerne Seulles Terre et Mer, 2 119 logements pourront être réalisés à l'horizon 2037, dont 24% (508 logements) sur les pôles relais de Creully et Tilly. Le SCoT détermine également une enveloppe foncière de 32 ha environ à répartir entre les deux communes. A raison d'une densité de l'ordre de 15 logements à l'hectare, le terrain au cœur de la présente procédure pourrait permettre de réaliser une centaine de logements environ, sur les 508 prévus par le SCoT.**

**Les effets de la procédure de modification apparaissent donc compatibles avec les orientations du Schéma.**

### 3.3.3) Compatibilité avec les documents de gestion des eaux

#### a) 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	<i>L'article 4 de la zone 1AU stipule que les</i>

		milieu urbain	<i>aménagements réalisés devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux 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	<i>Pas d'incidence du projet</i>

		gaz à effet de serre et l'atteinte du bon état	
		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>
<b>7</b>	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>
<b>8</b>	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>
<b>9</b>	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>
<b>10</b>	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.**

#### **b) Avec le SAGE Orne Aval et Seules**

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
<p>• <b>Objectif A – Préserver et mieux gérer la qualité des ressources en eau</b></p> <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 1AU l'ont été dans l'objectif de respecter ces grands principes et de répondre aux objectifs qu'ils appellent.</p>
<p>• <b>Objectif B – Assurer un équilibre quantitatif entre les prélèvements et la disponibilité de la ressource en eau</b></p> <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 de la zone 1AU en vue de la protection de la ressource en eau</p>
<p>• <b>Objectif C – Agir sur la morphologie des cours d'eau et la gestion des milieux aquatiques et humides pour améliorer leur état biologique</b></p> <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>
<p>• <b>Objectif D – Renforcer la prise en compte de la biodiversité côtière, estuarienne et marine</b></p> <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>
<p>• <b>Objectif E – Limiter et prévenir les risques d'inondation</b></p> <p>1 – Gérer les inondations à l'échelle du bassin</p>	<p>Sans objet</p>

2 – Améliorer la connaissance et la conscience des risques 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 1AU 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 1AU ne font pas 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), **le terrain au cœur de la procédure engagée est situé en dehors des réservoirs de biodiversité identifiés par le SRCE.**

## 4. Incidences de la procédure de modification sur le plu

### 4.1. Le règlement graphique

#### 4.1.1) Le reclassement de la zone 1AU en zone UB

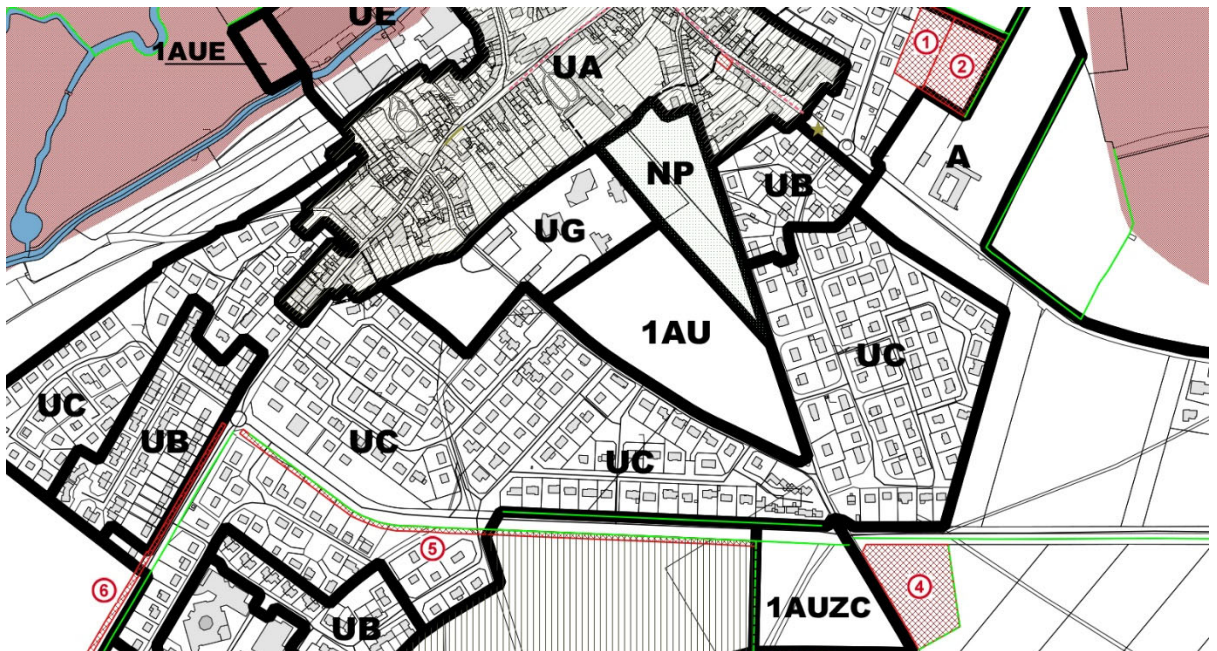


Figure 18 - Le règlement graphique en vigueur

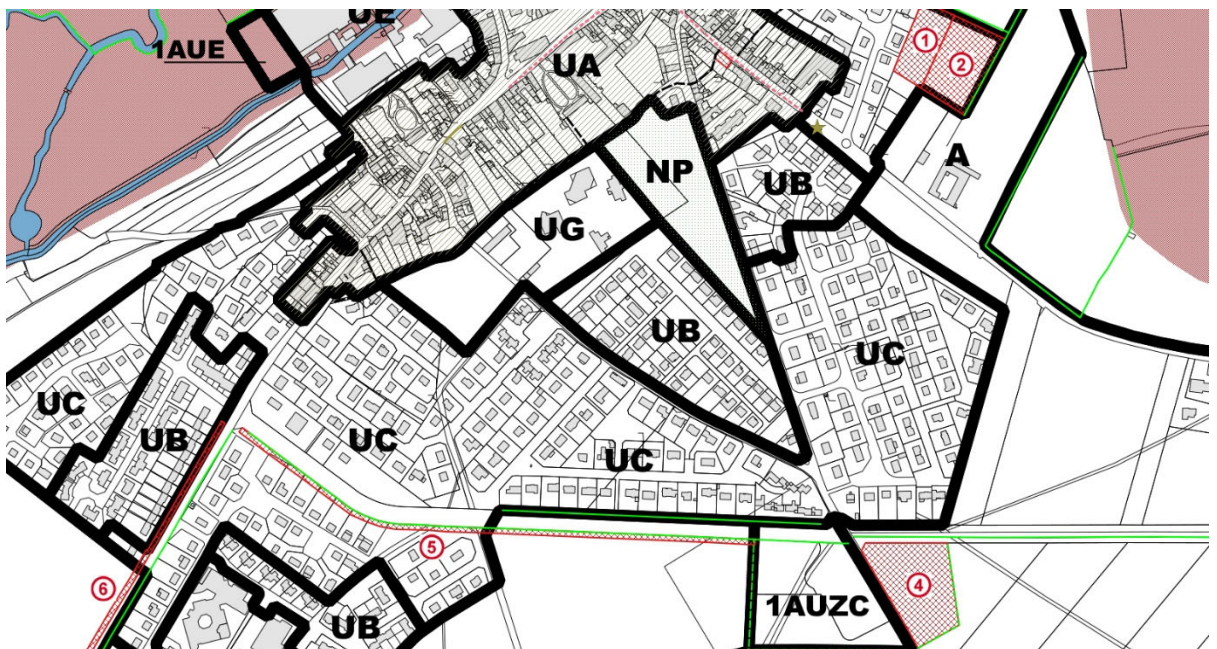


Figure 19 - Le règlement graphique modifié



#### 4.1.2) Le reclassement de la zone 2AU en zone 1AU et la suppression de la servitude de mixité sociale

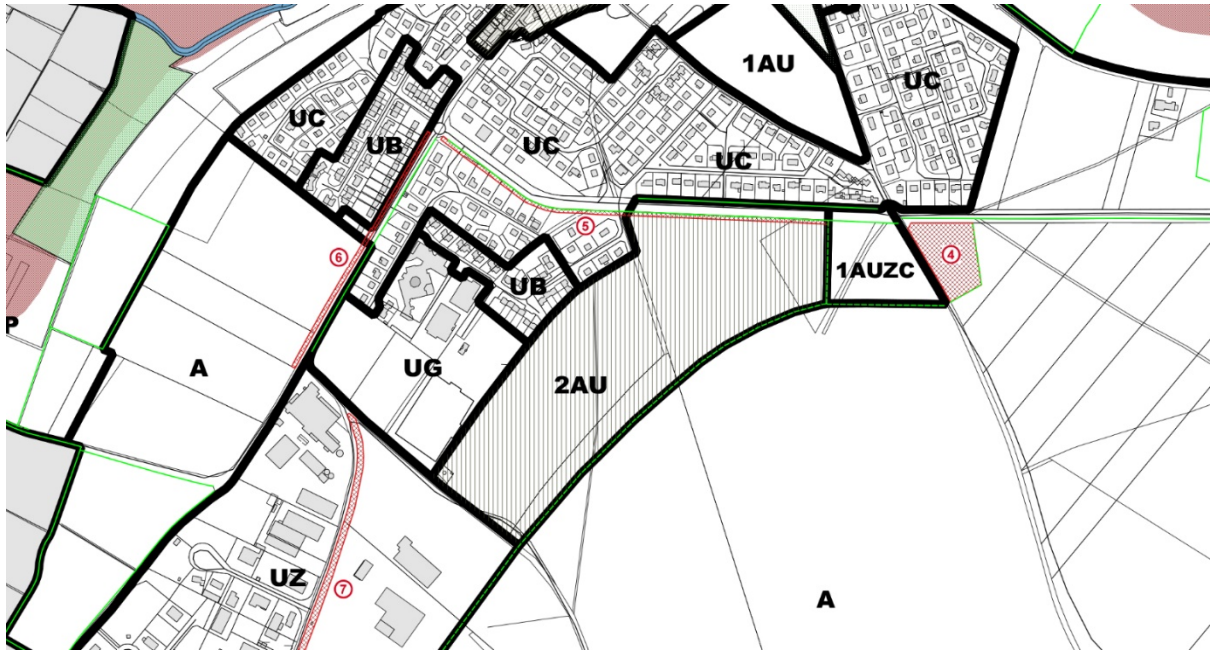


Figure 20 - Extrait du règlement graphique en vigueur

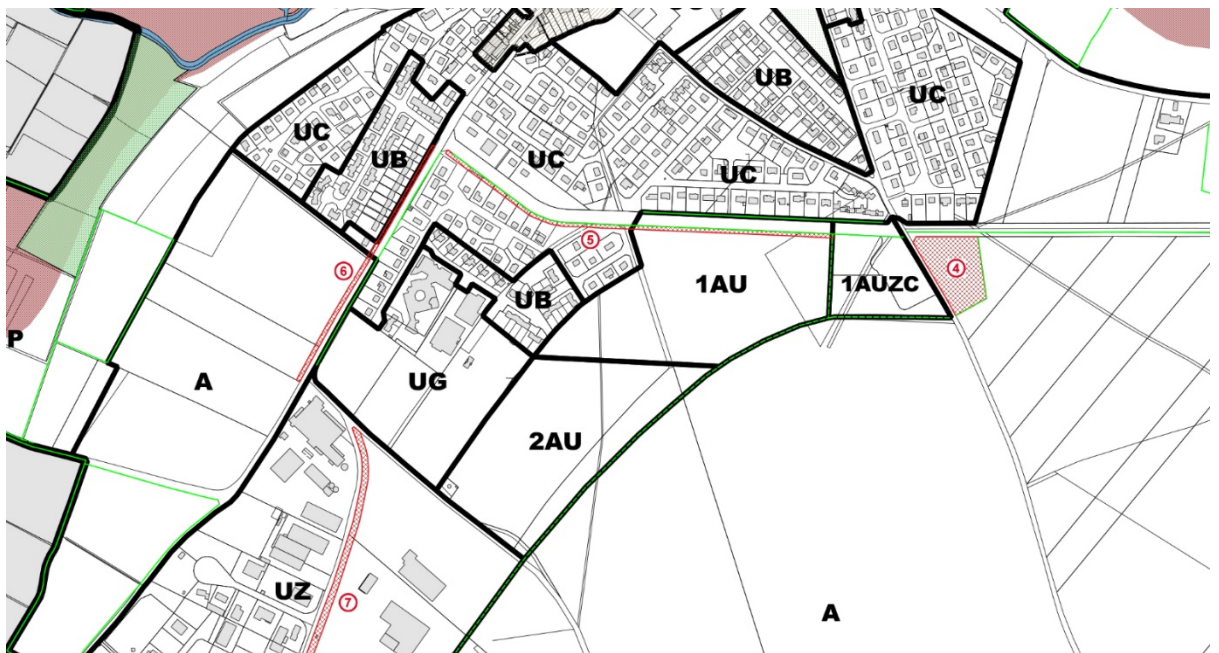


Figure 21 - Extrait du règlement graphique modifié

## 4.2. Le règlement écrit

### 4.2.1) La modification de l'article 2 « Prescriptions du PLU » de la partie introductive du règlement « Règles communes à l'ensemble des zones »

Article	PLU en vigueur	PLU modifié
	<b>Prescriptions du PLU</b>	
	<p><b>ARTICLE 2 – PRESCRIPTIONS DU PLU</b></p> <p>(...)</p> <p><b>2.6) Zones humides</b></p> <p>(...)</p> <p><b>2.7) Emplacements réservés</b></p> <p>(...)</p> <p><b>2.8) Servitudes d'urbanisme figurées au plan</b></p> <p>En application des articles L. 123-1-5 16° du Code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.</p> <p>(...)</p> <p><b>ARTICLE 3 – RISQUES NATURELS</b></p>	<p><b>ARTICLE 2 – PRESCRIPTIONS DU PLU</b></p> <p>(...)</p> <p><b>2.6) Zones humides</b></p> <p>(...)</p> <p><b>2.7) Emplacements réservés</b></p> <p>(...)</p> <p><del><b>2.8) Servitudes d'urbanisme figurées au plan</b></del></p> <p><del>En application des articles L. 123-1-5 16° du Code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.</del></p> <p><del>(...)</del></p> <p><b>ARTICLE 3 – RISQUES NATURELS</b></p>
<b>Justifications</b>		
Toute référence au périmètre de mixité sociale est supprimée de l'introduction du règlement et notamment les dispositions s'y rapportant.		

### 4.2.2) La modification des dispositions de l'article 2 de la zone 1AU

1AU2	<b>Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</b>	
	<p>Dès lors que les occupations et utilisations du sol :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sont projetées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité de la zone, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. En cas d'opérations successives coordonnées, la première demande d'autorisation doit au moins porter sur 25% du programme minimum envisagé et sous réserve de la production d'une étude d'aménagement sur la totalité du site ;</li> </ul>	<p>Dès lors que les occupations et utilisations du sol :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sont projetées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité de la zone, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. En cas d'opérations successives coordonnées, la première demande d'autorisation doit au moins porter sur 25% du programme minimum envisagé et sous réserve de la production d'une étude d'aménagement sur la totalité du site ;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- sont conformes aux dispositions du présent règlement, notamment en ce qui concerne la desserte des terrains par les réseaux d'eau et d'électricité.</li> </ul> <p>(...)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- sont conformes aux dispositions du présent règlement, notamment en ce qui concerne la desserte des terrains par les réseaux d'eau et d'électricité ;</li> <li>- sont compatibles avec les dispositions du SCOT en matière de production de logements aidés (locatif social, accession sociale, etc.) »</li> </ul> <p>(...)</p>
--	--	---

**Justifications**

L'obligation de compatibilité avec les dispositions du SCOT en matière de production de logement aidé est dorénavant inscrite à l'article 2 de la zone 1AU.

### 4.3. Le tableau des surfaces

Zonage du PLU en vigueur		Zonage du PLU révisé	
<b>Zones</b>	<b>Ha</b>	<b>Zones</b>	<b>ha</b>
UA	13,1	UA	13,1
UB	6,2	UB	9,6
UC	37,6	UC	37,6
UE	3,7	UE	3,7
UG	8,9	UG	8,9
UZ	22,2	UZ	22,2
<b>Total zones urbaines</b>	<b>91,7</b>	<b>Total zones urbaines</b>	<b>95,1</b>
1AU	3,4	1AU	6,9
1AUE	0,4	1AUE	0,4
1AUZC	1,9	1AUZC	1,9
2AU	12,9		6
<b>Total zones à urbaniser</b>	<b>18,6</b>	<b>Total zones à urbaniser</b>	<b>15,2</b>
<b>Total zones constructibles</b>	<b>110,3</b>	<b>Total zones constructibles</b>	<b>110,3</b>
N	2,9	N	2,9
NL	4,6	NL	4,6
NP	146,2	NP	146,2
<b>Total zones naturelles</b>	<b>153,7</b>	<b>Total zones naturelles</b>	<b>153,7</b>
A	593,6	A	593,6
<b>Total zone a</b>	<b>593,6</b>	<b>Total zone a</b>	<b>593,6</b>
<b>Total zones naturelles</b>	<b>747,3</b>	<b>Total zones naturelles</b>	<b>747,3</b>
<b>Total général</b>	<b>857,6</b>	<b>Total général</b>	<b>857,6</b>

#### 4.4. Récapitulatif des modifications apportées et des pièces modifiées

PIECE	OBJET
<b>Règlement graphique</b>	La zone 1AU est reclassée en zone UB La zone 2AU est reclassée partiellement en zone 1AU La servitude de mixité sociale définie pour la zone 2AU est supprimée
<b>Règlement écrit</b>	Les dispositions de l'article 2 de la zone 1AU sont complétées

**Le rapport de présentation de la modification n°2 est annexé au dossier de P.L.U.**

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

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