

# PLU de Creully Révision allégée n° 1

Mémoire en réponse aux observations et questions du PVS



CREULLY SUR SEULLES

Commune de Creully sur Seules

02 31 80 10 61 – 02 31 80 65 09  
mairie@creully-sur-seules.fr

37 place Edmond Paillaud  
Creully

14480 CREULLY SUR SEULLES



# 1. Contexte

- La Commune de Creully sur Seulles, autorité compétente en matière de document de planification, a déposé une demande d'examen au cas-par-cas de la révision allégée du PLU de Creully, commune déléguée de Creully sur Seulles.
- Le PLU de Creully a été approuvé le 11 février 2013 et a fait l'objet d'une modification le 24 novembre 2015.
- Le projet de révision allégée du PLU de Creully a pour but de faire évoluer le zonage de la parcelle D748 (NP→UC) d'une contenance de 3712 m2 située en centre bourg près du château, actuellement à usage de parking, afin de rendre possible la construction d'un Pôle Santé Libéral Ambulatoire.
- L'Autorité environnementale a réceptionné cette demande le 9 mai 2019. La révision du PLU de Creully n'a pas été soumise à évaluation environnementale de la MRAE par décision du 4 juillet 2019.
- Le projet de révision du PLU a été arrêté le 27 août 2019 par le Conseil municipal de Creully sur Seulles.
- La réunion d'examen conjoint s'est tenue le 20 septembre 2019, les personnes publiques associées ont à l'unanimité émis un avis favorable.
- L'enquête publique s'est déroulée du 2 au 17 décembre 2019.

## 2. Observations du public :

Aucune observation n'a été formulée par le public, une personne est venue se renseigner lors de la dernière permanence mais n'a pas souhaité s'exprimer sur le registre.

Il n'y a eu aucune observation sur l'adresse courriel ouverte ni de consultation du dossier mis à disposition.

## 2. Observations du public :

### Question 1

**Avez-vous la possibilité de connaître le nombre de consultations du dossier sur le site internet de la commune de Creully sur Seulles ?**

Le site internet a été vu 615 fois au cours de l'enquête publique mais il n'est techniquement pas possible d'avoir les statistiques quant au nombre de vues du dossier d'enquête publique. Le lien était accessible en page d'accueil du site [www.creully-sur-seulles.fr](http://www.creully-sur-seulles.fr).



## 2. Observations du public :

### Question 2

#### **Avez-vous une explication à apporter sur l'absence de participation du public ?**

Le projet PSLA est un projet très important et attendu des Creullois depuis 2014. A ce jour les trois médecins exerçant à creully (depuis 25 à 32 ans) ont plus de soixante ans. La population Creulloise a donc peur du désert médical et les Creullois ont conscience de l'importance de ce PSLA pour attirer de jeunes praticiens. Ce projet est donc acquis pour les Creullois de longue date et ils sont de plus satisfaits que ce PSLA puisse se réaliser dans le cœur du bourg pour des raisons d'accessibilité des personnes âgées ou à mobilité réduite.

### 3. L'avis des services consultés :

#### Pas d'observations particulières en réponse

Décision MRAE :

Décision n° 2019-3109 du 4 juillet 2019 - Projet non soumis à évaluation environnementale

Examen conjoint :

Avis favorables des PPA le 20 septembre 2019

#### 4. Observations du commissaire enquêteur :

##### Question 3

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

La parcelle D748 a été transformée dans les années 2000. Cette zone naturelle n'a plus lieu d'être.



## 4. Observations du commissaire enquêteur :

### Question 4

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

La parcelle D748 est parfaitement située en plein cœur de bourg, à proximité d'une résidence autonomie pour personnes âgées (environ 500 mètres), des commerces, des services publics et équipements scolaires. Il y a là une volonté de redynamiser un centre bourg, et ce projet s'implique totalement dans la redynamisation et l'attractivité du cœur de bourg de Creully.



## 4. Observations du commissaire enquêteur :

### Question 5

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

Il est ajouté le paragraphe suivant : « L'emprise au sol des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée. »

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

Le commissaire enquêteur sur l'intérêt de cette déréglementation totale de l'emprise qui ne lui paraît pas clarifier la question en distinguant par exemple l'emprise des installations, des constructions... Pouvez vous donner votre avis sur ce point?

Il convient de clarifier que les réseaux ne sont pas compris dans l'emprise au sol.

## 4. Observations du commissaire enquêteur :

### Question 6

En application de la loi ALUR, l'article 14 du règlement révisé relatif au COS est supprimé. Le CE s'interroge sur l'éventuelle fragilité juridique induite par la suppression du COS qui s'applique de toute façon de droit puisque édictée par la loi ALUR. Il existe d'ailleurs dans le PLU d'autres articles avec COS qui ne seront pas modifiés à l'occasion de cette révision allégée, COS de toute façon non applicable de droit, En effet cette modification paraît sortir du cadre de la révision allégée : « *la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé en zone agricole ou zone naturelle et forestière* ». Pouvez vous donner votre position sur ce point ?

En effet, il ne paraît pas opportun de mentionner une suppression qui s'applique de droit avec la loi ALUR.

#### 4. Observations du commissaire enquêteur :

##### Question 7

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

Page 4 : les dates de saisines et décision MRAE ont été ajoutées manuellement dans le dossier mis à disposition du public, préciser la durée de l'enquête à 15 jours au lieu de 30 jours

Page 24 : PLU de Creully et non d'Authie

En effet toutes les dates, durée de l'enquête, rectifications... seront corrigées. La commune disposait d'une version nom modifiable émanant du cabinet.

La commune de Creully sur Seulles s'engage à faire toutes les rectifications nécessaires.

Creully sur Seulles, le 2 janvier 2020



Le Maire de CREULLY SUR SEULLES  
Thierry OZENNE