

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

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

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

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

Commissaire enquêteur titulaire : **Françoise CHEVALIER**

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

**Partie 1: Rapport, pièces jointes et  
annexes**

# Sommaire

<b>1. Rapport.....</b>	<b>4</b>
<b>1.1. Généralités.....</b>	<b>4</b>
1.1.1. Objet de l'enquête.....	4
1.1.2. Le contexte juridique.....	5
1.1.3. Articulation avec les normes de rang supérieur.....	5
1.1.4. La concertation.....	5
1.1.5. La nature du dossier.....	6
1.1.6. Composition du dossier.....	7
1.1.7. Analyse du projet.....	8
1.1.7.1 Rappel des objectifs du projet.....	8
1.1.7.2 Rappel des objectifs du PADD.....	8
1.1.7.3 Compatibilité avec le SCOT.....	10
1.1.7.4 Compatibilité avec le SDAGE et le SAGE.....	10
1.1.7.5 Compatibilité avec PCET.....	10
1.1.7.6 Compatibilité avec le SRCE.....	10
1.1.7.7 Incidences sur l'environnement.....	11
<b>1.2. Organisation et déroulement de l'enquête.....</b>	<b>12</b>
1.2.1. Désignation du commissaire enquêteur.....	12
1.2.2. Modalités de l'enquête.....	12
1.2.2.1 Organisation de l'enquête.....	12
1.2.2.2 Arrêté prescrivant l'enquête.....	13
1.2.3. Information effective du public.....	13
1.2.4. Climat de l'enquête.....	14
1.2.5. Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registre.....	14
1.2.6. Relation comptable des observations.....	14
1.2.7. Notification du procès verbal de synthèse (PVS) et mémoire en réponse.....	14
<b>1.3. Analyse des observations et réponses apportées par le maître d'ouvrage.....</b>	<b>15</b>
1.3.1. Observations du public.....	15
1.3.2. Examen conjoint.....	15
1.3.3. Les observations du commissaire enquêteur.....	16
1.3.3.1 Questions d'ordre général :.....	16
<b>2. Annexes au présent rapport.....</b>	<b>18</b>

## **Glossaire des abréviations figurant dans le présent document**

ALUR : Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové

CAUE : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement

CD : Conseil Départemental

CE : Commissaire Enquêteur

COS : Coefficient d'Occupation des Sols

DDTM : Direction Des Territoires et de la Mer

MRAE : Mission Régionale d'Autorité Environnementale

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PCET ; Plan Climat Energie

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PPA : Personnes Publiques Associées

PPC : Personnes Publiques Consultées

PSLA : Pôle de Santé Libéral Ambulatoire

PVS : Procès Verbal de Synthèse

RD : Route Départementale

SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SDAGE : Schéma départemental d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SRCE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique

ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique

# 1. Rapport

## 1.1. Généralités

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

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

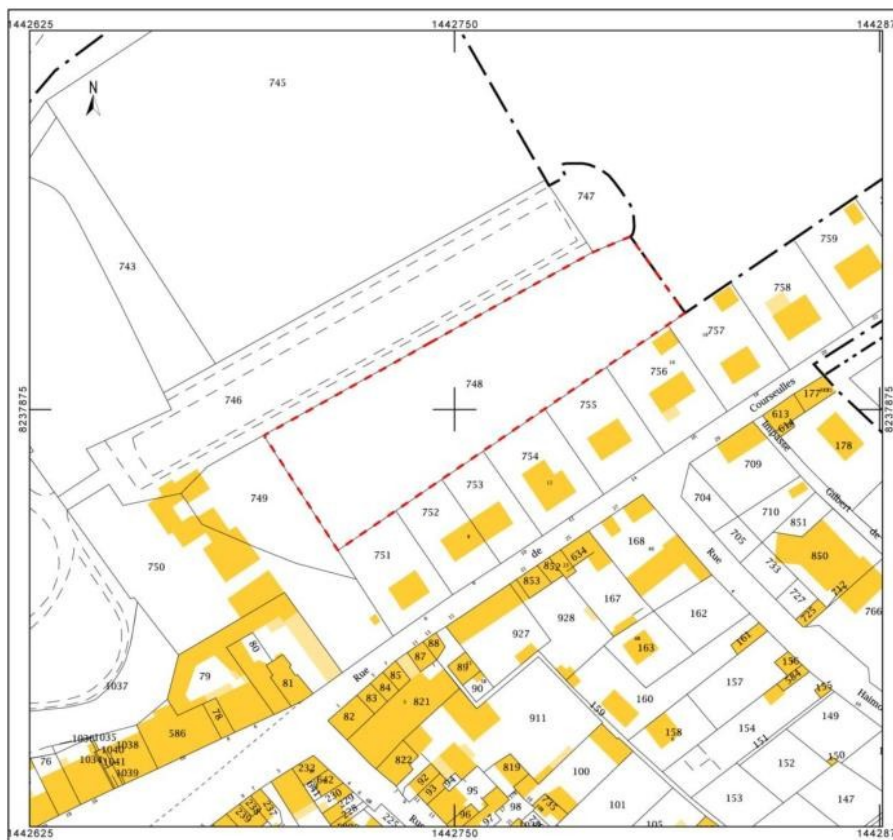
Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune déléguée de Creully a été approuvé le 11 février 2013 et a fait l'objet d'une modification le 24 novembre 2015.

### 1.1.1. Objet de l'enquête

La présente enquête publique porte sur la révision allégée du PLU de la commune déléguée de Creully avec pour objectif de faire évoluer le zonage de la parcelle cadastrée OD748 (3 712 m<sup>2</sup>) afin de rendre possible la réalisation d'un Pôle de Santé Libéral Ambulatoire (PSLA).

Cette évolution du zonage nécessite une modification du rapport de présentation et des ajustements des règlements graphiques et écrits.

La parcelle concernée OD 748 est située dans le centre bourg de Creully sur le parking actuel près du château:



Fond de carte extrait de la page 3 du rapport de présentation d'Émergence

### 1.1.2. Le contexte juridique

Il existe plusieurs types de procédures d'évolution du PLU régis par les articles L153-31 et L153-41 et suivants du code de l'urbanisme.

L'article L153-34 dispose que le PLU peut faire l'objet d'une révision allégée lorsque sans porter atteinte aux orientations définies au Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD):

- la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;
- la révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels;
- la révision a uniquement pour objet de créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) valant création d'une zone d'aménagement concertée;
- la révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

L'évolution proposée ne porte pas atteinte aux objectifs du PADD (cf analyse au § 1.1.7.2 ci dessous) et a uniquement pour objet de réduire une zone naturelle, elle relève donc bien de la procédure de **révision dite allégée décrite à l'article L153-34**, le même article prévoit également que le projet soit soumis à examen conjoint de l'État, de la commune et des Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L132-7 et L132-9.

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

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

### 1.1.3. Articulation avec les normes de rang supérieur

Le PLU doit être compatible avec:

- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Bessin;
- les schémas relatifs à la gestion des eaux: Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) et Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE);
- le Plan Climat air Énergie Territorial du Calvados (PCET);
- le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE).

### 1.1.4. La concertation

Par délibération du 1<sup>er</sup> mars 2019 définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation, la commune de Creully sur Seulles a prescrit la révision allégée du PLU de Creully.

Un avis d'information a été publié dans deux journaux locaux (la Renaissance du Bessin et Ouest France) le 14 avril 2019.

La concertation comprenait la mise à disposition du public du dossier de la révision allégée, et d'un registre destiné à recueillir les observations du public. Aucune remarque, contestation ou manifestation de la population n'a été exprimée.

### 1.1.5. La nature du dossier

Cette révision allégée du PLU nécessite l'adaptation des règlements écrit et graphique de la zone UC pour permettre la réalisation d'équipements publics .

Par délibération du 28 août 2019 et arrêté du 7 novembre 2019 (**annexes 2 et 3**), la commune de Creully sur Seulles a tiré le bilan de la concertation et arrêté puis mis à l'enquête le projet de révision allégée de la commune de Creully, les modifications proposées sont les suivantes:

#### **Adaptation du règlement écrit de la zone UC:**

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

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

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

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

- en application de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), l'article 14 relatif au coefficient d'occupation des sols est supprimé,

Les adaptations proposées pour les articles 6, 9 et 11, sont toutes justifiées dans le rapport de présentation par la nécessité d'assouplir les règles générales de la zone UC pour tenir compte de la spécificité des établissements publics en matière d'accessibilité, taille, volume..... Il est également précisé que le secteur se situe en co-visibilité avec le château de Creully classé au titre des monuments historiques et que le projet sera en conséquence soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France ce qui paraît offrir les garanties nécessaires quand à la qualité du bâtiment projeté.

#### **Observation du CE :**

Il est tout à fait normal d'adapter le règlement écrit de la zone UC pour prendre en compte la spécificité des équipements publics et permettre la réalisation du projet.

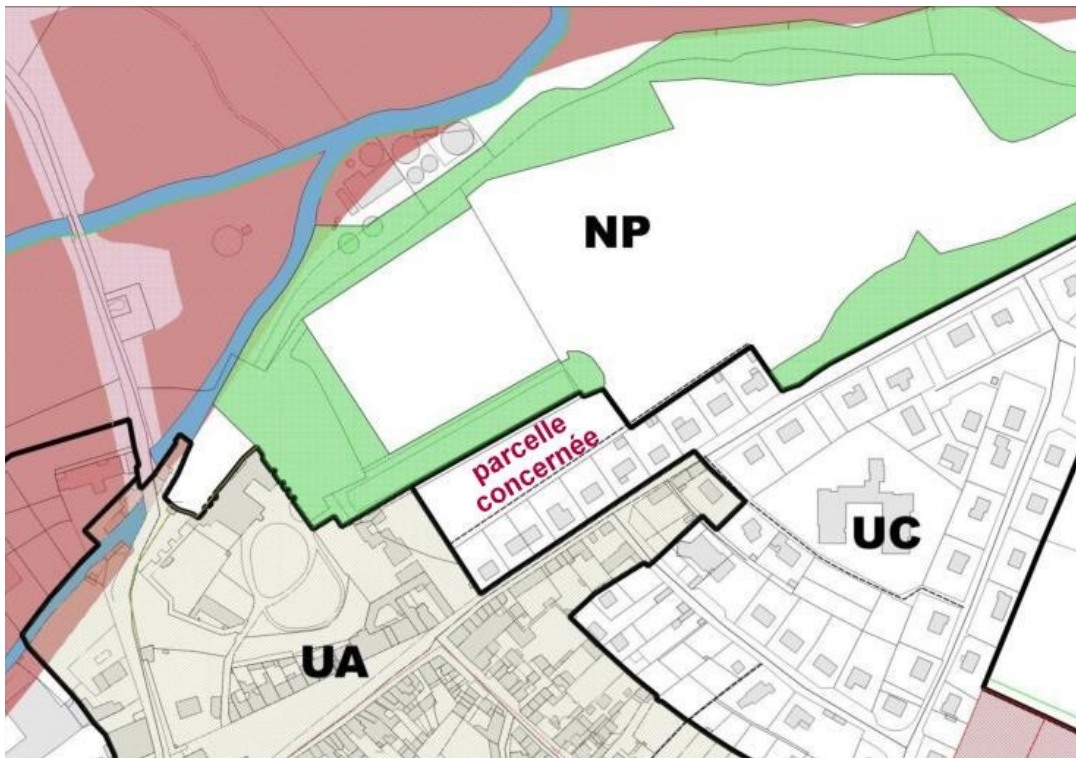
Le CE s'interroge toutefois sur l'intérêt de déréglementer totalement l'emprise au sol (article 9) plutôt que de clarifier la rédaction.

Le CE s'interroge également 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.

En effet, cette modification paraît sortir du cadre de la révision allégée rappelé au chapitre 1.1.2 «*la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière*».

#### **Modification du règlement graphique:**

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



Fond de carte extrait de la page 33 du rapport de présentation d'Émergence

### **Modification des tableaux des surfaces des zonages:**

Le tableau récapitulatif des surfaces par zone est modifié pour tenir compte du passage de la parcelle OD748 (3 712 m<sup>2</sup>) de la zone NP à la zone UC. La surface totale des zones urbaines passe de 91,3 Ha à 91,7 Ha et celle des zones naturelles diminue de 154,1 Ha à 153,7 Ha.

### **1.1.6. Composition du dossier**

Au démarrage de l'enquête le dossier était composé comme suit :

- un document comportant
  - le rapport de présentation de 36 pages
  - la délibération de Creully sur Seulles du 1<sup>er</sup> mars 2019 prescrivant la révision, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation;
  - le règlement écrit de la zone UC et la modification du règlement graphique pour agrandir la zone UC;
- dossier de la concertation préalable
  - insertion dans la presse de l'avis de l'arrêté prescrivant la révision allégée du PLU;
  - registre vierge des observations du public;
- Les délibérations de la commune de Creully sur Seulles:
  - la délibération en date du 28 août 2019, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU;
  - la délibération en date du 26 juin 2019, prescrivant la révision allégée du PLU de Creully, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation, délibération qui annule celle du 1<sup>er</sup> mars 2019 pour zonage erroné, à noter que la date de la délibération annulée est fautive;
  - la délibération annulée en date du 1<sup>er</sup> mars 2019, prescrivant la révision allégée du PLU de Creully, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation;
  - la délibération du 1<sup>er</sup> mars 2019, désignant le cabinet Émergence;

- l'arrêté du 7 novembre 2019 de mise à l'enquête du projet de révision allégée du PLU et l'avis d'enquête publique;
- Autres pièces
  - les lettres du 5 avril 2019 de notification de la délibération prescrivant la révision allégée aux Personnes Publiques Associées (PPA) et les invitant à l'examen conjoint; les réponses des services;
  - le compte rendu de l'examen conjoint en date du 20 septembre 2019;
  - le dossier de consultation de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE);
  - la décision de la MRAE, N° 2019-3109 datée du 4 juillet 2019, de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale;
  - la désignation du commissaire enquêteur par le tribunal administratif en date du 10 octobre 2019;
  - les attestations de la première parution dans la presse complété en cours d'enquête de celles de la deuxième parution.
- Le registre d'enquête.

#### **Observation du CE :**

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces prévues par la réglementation en vigueur notamment à l'article R123-8 du code de l'environnement complétées par le compte rendu de l'examen conjoint prévu à l'article L15-34 du même code.

### **1.1.7. Analyse du projet**

#### **1.1.7.1 Rappel des objectifs du projet**

Les professionnels de santé du territoire du bassin de Creully sur Seulles se sont organisés en association avec le but de contribuer à la santé publique et à la qualité des soins sur le territoire. La réflexion menée avec l'aide du bureau d'études Icone Médiation Santé et les partenaires privés ou publics a permis de pointer une fragilité de l'offre de santé sur le territoire et de mettre en évidence la volonté des professionnels de santé de travailler en équipe.

Les différents scénarios ont abouti à proposer d'implanter le PSLA regroupant une vingtaine de professionnels au cœur du bourg, près du château.

Deux sites potentiels actuellement en zone Np au PLU et situés à proximité immédiate du château ont été examinés et ont fait l'objet d'une étude d'implantation réalisée par le CAUE.

Le 1er site correspond à une terre de labour bordée d'espaces boisés classés, le second est un espace bitumé aménagé sommairement en parking et ne présentant pas d'intérêt particulier; c'est logiquement que le second site qui correspond à la parcelle OD748 de 3 712m<sup>2</sup>, a été retenu pour le projet. Il est situé sur un des parkings à l'entrée du château de Creully.

Le projet de PSLA porte sur la réalisation d'un bâtiment R+1 d'environ 1 400m<sup>2</sup> et d'un parking mutualisé de 120 places environ. Il permettra également de requalifier l'entrée de ce secteur, porte d'accès au château de Creully classé au titre des monuments historiques. Le site bénéficie d'une très bonne accessibilité; il est situé à proximité du local jeunes et du centre médico social facilitant ainsi des synergies pour les différents intervenants.

La réalisation de ce projet nécessite dans un premier temps de faire évoluer le PLU et notamment de modifier le zonage de la parcelle OD748 actuellement classée au PLU en zone naturelle de protection renforcée (NP) pour la classer en zone urbaine mixte (UC); c'est l'objet de la présente enquête publique.

#### **1.1.7.2 Rappel des objectifs du PADD**

Le PADD comporte quatre orientations pour le territoire communal:

Orientation 1 une commune pour tous décomposée en quatre objectifs:

- 1- confirmer la reprise de la croissance démographique;



- 2- promouvoir l'idée de parcours résidentiel assurant la mixité sociale;
- 3- favoriser la création de véritables quartiers;
- 4- adapter les équipements et les services à la population.

Orientation 2 une commune attractive et en mouvement décomposée en trois objectifs:

- 1- soutenir le dynamisme économique de la communes;
- 2- renforcer la vie culturelle et l'attractivité de la commune;
- 3- optimiser le fonctionnement des déplacements et les hiérarchiser.

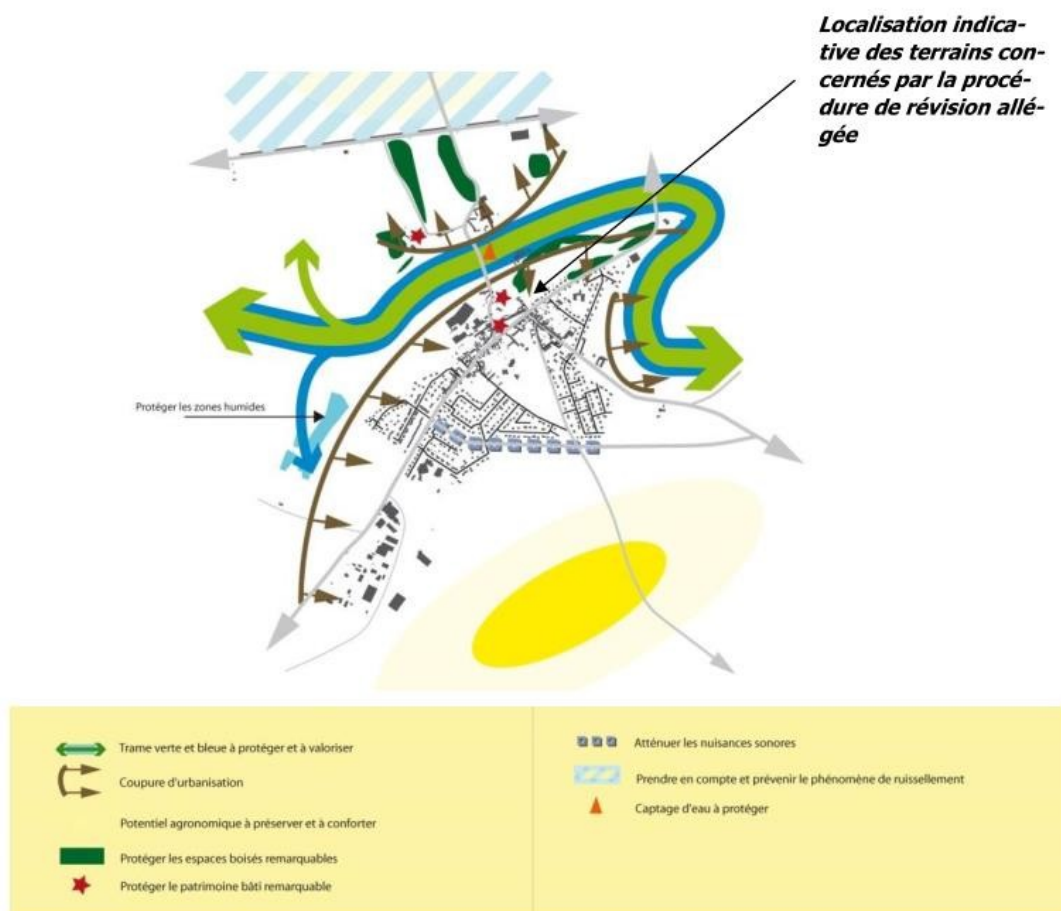
Orientation 3 une commune de caractère décomposée en trois objectifs:

- 1- affirmer la Seullès comme vecteur identitaire;
- 2- protéger le patrimoine bâti remarquable;
- 3- préserver la qualité du cadre de vie.

Orientation 4 une commune durable décomposée en trois objectifs:

- 1- protéger et valoriser les espaces naturels et ruraux;
- 2- préserver la ressource en eau;
- 3- promouvoir un développement urbain respectueux de l'environnement.

Les objectifs du projet rappelés en 1.1.7.1 vont pleinement dans le sens de l'objectif 4 «*adapter les équipements et les services à la population*» de l'orientation 1 du PADD et de l'objectif 3 «*optimiser le fonctionnement des déplacements*» de l'orientation 2 du PADD. Par ailleurs, le projet ne remet pas en cause les grands principes d'aménagement retenus dans le PLU; il respecte les coupures d'urbanisation destinées à protéger la vallée de la Seullès de toute urbanisation et la trame verte et bleue identifiée par le PLU, comme le montre la carte ci dessous.



Carte extraite de la page 6 du rapport de présentation d'Émergence

### **1.1.7.3 Compatibilité avec le SCOT**

La carte ci dessus met en évidence que le projet est situé en dehors de la trame verte et bleue de la commune identifiée par le SCOT Bessin.

De même, les cartes de la page 14 montrent que le terrain est en dehors des périmètres des ZNIEFFS de type 1 et 2 et de l'arrêté de biotope qui touchent la commune de Creully.

Par ailleurs, le SCOT encourage le renforcement de l'offre de services au sein des communes pôles dont fait partie Creully.

La révision allégée qui a pour objet de permettre à l'avenir la construction d'un PSLA apparaît donc compatible avec le SCOT Bessin.

### **1.1.7.4 Compatibilité avec le SDAGE et le SAGE**

La commune est couverte par le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et le SAGE Orne Aval Seulles approuvé le 18 janvier 2013.

Les 10 défis du SDAGE sont repris dans un tableau pages 24 à 26 du rapport de présentation. L'incidence du projet est analysée défi par défi. De manière générale il est démontré que le projet ne présente pas d'incidence; les seules observations portent sur le rappel de la nécessité de maîtriser l'écoulement des eaux pluviales et de ralentir leur ruissellement.

De la même façon, les 5 objectifs du SAGE ont été énumérés et analysés, pages 27 et 28 du rapport de présentation.

Les dispositions de l'article 4 du règlement de la zone UC qui traitent de l'alimentation en eau potable et de la gestion des eaux usées et pluviales, montrent que le projet prend en compte les deux premiers objectifs «*préserver et mieux gérer la qualité des ressources en eau et assurer un équilibre quantitatif entre les prélèvements et la disponibilité de la ressource en eau*». Il est sans incidence sur les 3 autres objectifs.

Au vu de ces éléments le projet apparaît compatible avec le SDAGE et le SAGE.

### **1.1.7.5 Compatibilité avec PCET**

Le PCET du Calvados a été approuvé en mars 2015, dans le tableau page 28 du rapport de présentation sont énumérés et analysés les 8 thèmes du plan. Il est notamment démontré que le projet qui vise à installer un PSLA dans le cour du bourg en regroupant une vingtaine de professionnels de santé, contribuera à optimiser l'espace et à réduire les déplacements automobiles.

Au vu de ces éléments analysés, le projet apparaît compatible avec le PCET.

### **1.1.7.6 Compatibilité avec le SRCE**

Le SRCE a été approuvé par le Préfet de l'ex région Basse Normandie le 29 juillet 2014. C'est un outil qui vise à préserver les continuités écologiques pour conserver la biodiversité. Le rapport de présentation comporte les différentes cartes qui permettent de situer le projet et de constater que le terrain concerné est situé en dehors des réservoirs de biodiversité identifiés dans le SRCE.

Au vu de ces éléments analysés, le projet apparaît compatible avec le SRCE.

### **1.1.7.7 Incidences sur l'environnement**

Le chapitre 3.2 du rapport de présentation traite des incidences de la procédure sur les différentes composantes de l'environnement; il est illustré de nombreuses cartes et analyses détaillées par composantes qui peuvent se résumer comme suit:

- *Zones de protections*

Le territoire de la commune n'est concerné par aucune zone Natura 2000.

Le site est distant d'environ 100 mètres de la ZNIEFF de type II «vallées de la Seulles, de la Thue et de la Mue», en dehors des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques identifiés par le SRCE et en dehors du périmètre protégé de l'arrêté de protection de biotope de la basse vallée de la Seulles.

- *Patrimoine culturel et paysager*

La commune est concernée par le site inscrit de la vallée de la Seulles, de la Thue et de la Mue, le terrain est situé à 150m environ du site inscrit.

Plusieurs immeubles classés sont répertoriés dans la commune, le terrain est en particulier situé dans l'emprise du périmètre de 500m de protection au titre des monuments historiques relatif au château de Creully.

L'aménagement actuel du terrain concerné est sommaire et de mauvaise qualité, la procédure engagée a pour objectif la requalification de l'espace public et en conséquence la valorisation du site du château; elle permettra d'améliorer la qualité paysagère des lieux.

- *Risques naturels*

Sont examinés les risques inondation, remontée de nappe, cavités souterraines et phénomène de retrait gonflement des argiles. Les cartes et analyses présentés permettent de conclure que l'incidence est quasi-nulle en matière d'exposition des biens et personnes aux risques et nuisances identifiés.

En effet, la commune n'est couverte par aucun Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) mais elle est concernée par un risque d'inondation de cours d'eau et des phénomènes de remontée de nappe. Le terrain objet de la procédure n'est pas concerné par ces aléas.

De même, le terrain est distant de 350 m environ de la plus proche des deux cavités souterraines présentes sur la commune.

Enfin le terrain est concerné par un phénomène de retrait gonflement des argiles qualifié de faible.

- *Zones humides*

Le terrain est situé à l'écart des zones humides qui sont localisées dans les limites de la vallée de la Seulles.

- *Consommation d'espaces naturels et agricoles*

Comme indiqué précédemment, le terrain de par son affectation en parking bitumé a perdu son caractère naturel; compte tenu de sa situation en plein cœur de bourg, il ne présente pas non plus d'intérêt sur le plan agricole; l'incidence du projet sur ces composantes est donc neutre.

- *Déplacements*

L'objectif principal de créer à terme un PSLA rassemblant des professionnels de santé disséminés sur le territoire contribuera à limiter les déplacements et à offrir un site accessible et doté de places de stationnement en nombre suffisant. De plus sa situation en plein cœur du bourg limitera l'usage de la voiture pour les usagers.

- *Sites et sols pollués*

Si aucun site pollué n'est recensé sur la commune, 6 activités susceptibles de polluer dont 4 en activité sont implantées sur la commune; le terrain n'est pas à proximité de ces activités.

- *Autres sources de pollution*

Le projet générera une augmentation de la circulation automobile dans le centre ville, mais une diminution des déplacements extra-muros et une augmentation des modes de déplacements doux. Du fait de ces différentes composantes, l'augmentation des déplacements automobiles et donc des émissions de gaz à effet de serre, bien que difficilement quantifiable, devrait être relativement faible.

Concernant l'émission de bruit, il est indiqué dans le rapport que le terrain est situé à l'écart des principales zones d'habitat; il convient néanmoins de noter qu'il existe le long du terrain une zone pavillonnaire directement impactée.

Le projet ne prévoit pas de nouveaux points lumineux.

- *Les réseaux*

Le terrain est desservi par les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif (situé à environ 35m) et il est démontré dans le PLU que la ressource en eau est suffisante pour accueillir le projet. Le terrain est situé en dehors des périmètres de protection des cinq forages d'alimentation eau de la commune mais à proximité (250 m et 350 m) de deux d'entre eux. Néanmoins compte tenu de l'altimétrie, de la situation géographique du site et de l'amélioration de la gestion des eaux pluviales, le réaménagement contribuera à améliorer la situation.

**Observation du CE :**

La partie prise en compte de l'environnement est très claire, bien illustrée et argumentée pour chacune de ses composantes. Elle conclut que le projet ne génère pas d'incidences sur les zones naturelles et n'aggrave pas les risques sur les aléas naturels et que la requalification du site constituera à terme une amélioration de la situation actuelle en matière d'intégration paysagère et gestion des eaux pluviales. Il restera à évaluer à terme l'augmentation résultante des déplacements et le bruit généré pour les habitations voisines. Sur ce dernier point le CE recommandera de modifier la rédaction du rapport de présentation § b) du 3.2.9 dans lequel il est indiqué, que le terrain est situé à l'écart des principales zones d'habitat en ajoutant par exemple qu'il existe néanmoins le long du terrain une zone pavillonnaire de x habitations.

## 1.2. Organisation et déroulement de l'enquête

### 1.2.1. Désignation du commissaire enquêteur

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

### 1.2.2. Modalités de l'enquête

#### 1.2.2.1 Organisation de l'enquête

Un premier rendez vous a eu lieu le vendredi 18 octobre 2019 à 11 heures 30 à la mairie de Creully sur Seulles en présence de monsieur Thierry Ozenne, maire de Creully sur Seulles, monsieur Béron Jean Paul, maire de la commune déléguée de Creully et madame Anaïs Martel en charge du dossier. Le terrain concerné par le projet étant situé près de la mairie, j'ai pu avant le rendez-vous faire une visite du site.

Après une présentation du dossier et discussion, le cadre de l'enquête a été analysé :

- rappel des règles de publicité dans la presse et sur le site internet et règles d'affichage;
- rappel sur l'obligation de mise à disposition d'un poste informatique dédié au siège de l'enquête;
- forme des registres papier, et obligation de mettre à disposition une adresse mail et éventuellement un registre dématérialisé;
- modalités de mise à disposition du rapport final au siège de l'enquête et sur le site internet pendant un délai d'un an;

- choix du siège de l'enquête au siège de la commune de Creully sur Seulles basé à la mairie de Creully;
- choix des dates de l'enquête et des dates et lieux des permanences;
- accessibilité des locaux :
  - au siège de l'enquête, le poste informatique dédié à la consultation du dossier et le dossier papier seront mis à disposition à l'accueil qui est accessible aux personnes à mobilité réduite;
  - les permanences se dérouleront à l'étage avec possibilité pour le commissaire enquêteur de recevoir les personnes à mobilité réduite au rez de chaussée;

### 1.2.2.2 Arrêté prescrivant l'enquête

L'arrêté de la commune de Creully sur Seulles en date du 7 novembre 2019 annexé au dossier d'enquête et joint **en annexe 3**, a prescrit l'ouverture de l'enquête publique selon les modalités suivantes:

- une enquête de 16 jours consécutifs, **du lundi 2 décembre 2019 à 10 heures au mardi 17 décembre à 12 heures inclus**,
- un avis au public inséré dans deux journaux régionaux ou locaux, une première insertion 15 jours au moins avant le début de l'enquête et une deuxième, dans les huit premiers jours de l'enquête. L'avis est également consultable sur le site internet de la commune à l'adresse suivante: [www.creully-sur-seulles.fr](http://www.creully-sur-seulles.fr),
- mise à disposition du projet de révision allégée et du registre papier,
  - au siège de l'enquête soit à la mairie de Creully sur Seulles basée à la mairie de Creully durant les jours et heures habituels d'ouverture au public et le samedi 14 décembre de 10h00 à 12h00 pendant la permanence fixée en dehors des heures habituelles d'ouverture;
  - sur le site internet de la commune de Creully sur Seulles à l'adresse suivante: [www.creully-sur-seulles.fr](http://www.creully-sur-seulles.fr);
  - sur un poste informatique dédié mis à disposition au siège de la commune de Creully sur Seulles;
  - possibilité de consigner les observations sur l'adresse mail suivante: [a.martel@creully-sur-seulles.fr](mailto:a.martel@creully-sur-seulles.fr)
- trois permanences; toutes à la mairie de Creully sur Seulles au cours desquelles le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public:
  - le lundi 2 décembre 2019 de 10 heures à 12heures;
  - le samedi 14 décembre 2019 de 10 heures à 12 heures;
  - le mardi 17 décembre 2019de de 10 heures à 12heures.

### 1.2.3. Information effective du public

- la publicité légale de l'enquête dans la presse a été réalisée dans les journaux locaux Ouest France et la Renaissance du Bessin au dates suivantes:
  - première insertion respectivement les 14 et 15 novembre 2019;
  - deuxième insertion respectivement les 4 et 6 décembre 2019.
 Les attestations de parution ont été jointes au dossier et **en annexe 4** du présent rapport.
- l'affichage réglementaire a été effectué sur le tableau d'affichage donnant sur la rue à l'entrée de la mairie et sur le terrain concerné par le projet. Les affiches sont sur fond jaune et caractères noirs et en format A2. J'ai pu lors de mes permanences vérifier que les affichages étaient en place, un certificat d'affichage a été établi et joint **en annexe 5** du présent rapport.
- l'avis d'enquête publique a été mis en ligne comme prévu sur le site internet de la mairie.
- pendant l'enquête, j'ai pu vérifier qu'un poste informatique était disponible à l'accueil de la commune déléguée de Creully et que le dossier y était consultable,
- au cours de l'enquête j'ai pu vérifier que le dossier était en ligne et que l'adresse mail indiquée dans l'arrêté était active.

**Analyse du CE** : l'information du public a été réalisée de façon conforme aux prescriptions de l'arrêté de mise à l'enquête publique.

#### 1.2.4. Climat de l'enquête

Les conditions matérielles d'accueil du public pour les permanences ont été excellentes: mise à disposition d'un bureau à l'étage de la mairie permettant de consulter le dossier, et de respecter la confidentialité des échanges.

Les relations avec le maire et les élus et plus particulièrement avec madame Anaïs Martel en charge du dossier, ont été cordiales et constructives tout au long de l'enquête.

Les permanences se sont tenues conformément aux prescriptions de l'arrêté décrit au 1.2.2.2 susvisé.

#### 1.2.5. Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registre

Le registre a été clôturé par mes soins lors de la dernière permanence le mardi 17 décembre 2019 à 12 heures ce qui correspond à la fin de l'enquête prolongée.

Ce même jour, j'ai récupéré le dossier mis à la disposition du public afin de le restituer à la commune de Creully sur Seulles lors de la remise du rapport et de mes conclusions.

#### 1.2.6. Relation comptable des observations

Un registre de 11 pages, côtés et paraphés par mes soins, a été mis à disposition du public au siège de l'enquête et à la mairie de Creully sur Seulles. Le public pouvait également envoyer ses observations par courrier au siège de l'enquête ainsi qu'à l'adresse mail stipulée dans l'arrêté.

Toutes les permanences se sont déroulées à la mairie de Creully désignée comme siège de l'enquête les:

- Lundi 2 décembre 2019 de 10 heures à 12 heures;
- Samedi 14 décembre 2019 de 10 heures à 12 heures;
- Mardi 17 décembre 2019 de 10 heures à 12 heures.

Il n'y a eu aucune observation portée sur le registre ni envoyée par mail, une personne est venue se renseigner sur le projet lors de la dernière permanence sans souhaiter s'exprimer sur le registre. Aux dires du personnel de la mairie et de la commune, il n'y a pas eu de consultation du dossier en dehors des permanences.

#### 1.2.7. Notification du procès verbal de synthèse (PVS) et mémoire en réponse

Le vendredi 20 décembre 2019 à 18 heures 30, lors d'un entretien en mairie de Creully, j'ai remis le PVS à Madame Anaïs Martel qui en a accusé réception du PVS directement sur les 2 exemplaires.

Le PVS est joint **en annexe 7** du présent rapport. Il présente de façon détaillée les observations du public, des PPA, des services et les questions complémentaires du commissaire enquêteur.

Il est nécessaire de noter que l'article R123-18 du code de l'environnement précise que le maître d'ouvrage dispose d'un délai de 15 jours à compter de la remise du PVS pour produire son mémoire en réponse, soit au plus tard le samedi 4 janvier 2020.

Le mémoire en réponse, établi sur un document de 11 pages, non signé, à entête de la commune de Creully sur Seulles a été transmis par mail le 3 janvier 2020 et la dernière page signée m'a été transmise par mail le 6 janvier 2020. Le mémoire en réponse est joint en **annexe 8** du présent rapport; il répond à l'ensemble des questions posées d'une façon parfois succincte.

## 1.3. Analyse des observations et réponses apportées par le maître d'ouvrage

### 1.3.1. Observations du public

Malgré les modalités de concertation préalable, d'information et de publicité, adaptées à l'importance de l'enquête on ne peut que constater l'absence de la participation du public puis qu'aucune observation n'a été portée sur les registres ni envoyée par courriel.

Cette absence de participation du public a fait l'objet des questions 1 et 2 du PVS, joint **en annexe 7**.

**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?

**Réponse du maître d'ouvrage** : 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).

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

**Réponse du maître d'ouvrage** : 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.

#### **Analyse du CE des questions 1 et 2:**

En ce qui concerne le nombre de consultations sur internet, le CE prend acte que le système ne permet pas d'identifier les documents consultés, l'exploitation est de ce fait très limitée.

En ce qui concerne l'absence de mobilisation du public, le fait que le projet soit attendu et connu depuis 2014 peut effectivement expliquer que la révision allégée du PLU objet du présent rapport constitue sans doute pour le public une simple formalité.

### 1.3.2. Examen conjoint

S'agissant d'une révision allégée du PLU, conformément à la réglementation et notamment à l'article L153-34 du code de l'urbanisme, le projet a été simplement notifié aux PPA ou PPC par courriers du 5 avril 2019 et soumis à examen conjoint qui s'est tenu le 20 septembre 2019. Le compte rendu de cet examen conjoint est joint au dossier d'enquête et **en annexe 6** au présent rapport.

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

- le SCOT Bessin a indiqué que le projet et notamment l'augmentation de l'offre de services, s'inscrit bien dans l'objectif de renforcer les pôles dont fait partie Creully et permettra à terme de requalifier le secteur en intégrant le centre social et le local jeunes. Il attire néanmoins l'attention sur le risque de contentieux présenté par la proximité d'habitations et la volumétrie du bâtiment projeté.

- le conseil départemental dans son courrier du 4 juillet 2019 a indiqué que le projet ne présentait pas, pour lui, d'enjeux majeurs et a rappelé la nécessité d'une concertation préalable avec l'agence routière départementale pour tout nouveau projet en lien avec la voirie départementale.

Lors de l'examen conjoint, il a conforté l'avis du SCOT et émet un avis favorable en ajoutant que la procédure et le projet s'inscrivent dans la continuité des contrats de territoire mis en place par le département.

- la chambre d'agriculture note qu'aucune surface n'est consommée et émet un avis favorable sans réserve.
- la DDTM note que le projet ne porte pas atteinte au PADD ce qui légitime la procédure retenue et émet un avis favorable sans observation.
- la CCI note des anomalies entre les rangs de procédures et les zonages indiqués dans le dossier. Le cabinet Emergence précise qu'il s'agit bien de la révision allégée N°1 et de la zone UC.
- la chambre des métiers n'a pas de remarques à formuler

Ces avis n'appellent pas d'observations du CE

### 1.3.3. Les observations du commissaire enquêteur

L'examen du dossier m'a amené à poser les questions suivantes lors du PVS :

#### 1.3.3.1 Questions d'ordre général :

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

**Réponse du maître d'ouvrage** : La parcelle D748 a été transformée dans les années 2000. Cette zone naturelle n'a plus lieu d'être.

**Analyse du CE** : la réponse apportée ne répond pas complètement à la question, néanmoins puisque la nature de la zone naturelle a bien été transformée, le CE recommandera de supprimer dans le rapport de présentation la référence à une erreur de jugement sur la nature du terrain lors de l'élaboration du PLU.

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

**Réponse du maître d'ouvrage** : 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.

**Analyse du CE** : La commune affirme son choix d'une implantation en cœur de bourg, écartant de ce fait un autre secteur, les arguments développés sont intéressants, Le CE prend acte de cette position de la commune; la situation du terrain à l'entrée du château classé au titre des monuments historiques impliquera d'apporter un soin particulier à l'intégration du futur aménagement.

**Question 5** : l'article 9 du règlement est rédigé comme suit:  
«L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de la parcelle.



*En cas d'impératifs techniques ou d'exigences fonctionnelles, l'emprise au sol des ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourra être portée à 70% de la parcelle.»*

Il est ajouté le § suivant:

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

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

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

**Réponse du maître d'ouvrage :** *Il convient de clarifier que les réseaux ne sont pas compris dans l'emprise au sol.*

**Analyse du CE :** la réponse est incomplète, en particulier, il n'est pas précisé si la déréglementation de l'emprise sera conservée. Il sera recommandé de clarifier la rédaction de l'article 9 pour lever toute ambiguïté.

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

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

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

**Réponse du maître d'ouvrage :** *En effet, il ne paraît pas opportun de mentionner une suppression qui s'applique de droit avec la loi ALUR.*

**Analyse du CE :** le CE prend acte et apprécie cette décision.

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

- page 4, les dates de saisines et de décision de la MRAE ajoutées à la main dans le dossier mis à disposition du public,
- page 4, une durée d'enquête de 30 jours au lieu de 15 jours,
- page 24 §3.3.1 il est question du PLU d'Authie,

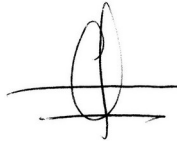
Pour chacune de ces remarques pouvez vous préciser votre intention; correction, précision.... ?

**Réponse du maître d'ouvrage :** *En effet toutes les dates, durée de l'enquête, rectifications... seront corrigées. La commune disposait d'une version non modifiable émanant du cabinet. La commune de Creully sur Seules s'engage à faire toutes les rectifications nécessaires.*

**Analyse du CE :** Le CE prend acte de cet engagement

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

Fait à Bretteville sur Odon le 13 janvier 2020  
Françoise CHEVALIER



F. Chevalier

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

## **2. Annexes au présent rapport**

- annexe 1 : décision de la MRAE en date du 4 juillet 2019 ;
- annexe 2 : délibération de la commune de Creully sur Seulles du 28 août 2019 bilan de la concertation et arrêt du projet ;
- annexe 3 : arrêté de mise à l'enquête publique de la commune de Creully sur Seulles en date du 7 novembre 2019 ;
- annexe 4 : attestations d'insertion dans la presse ;
- annexe 5: certificat d'affichage ;
- annexe 6 : PV d'examen conjoint en date du 20 septembre 2019;
- annexe 7 : le PVS en date du 20 décembre 2019 ;
- annexe 8 : mémoire en réponse en date du 3 janvier 2020.