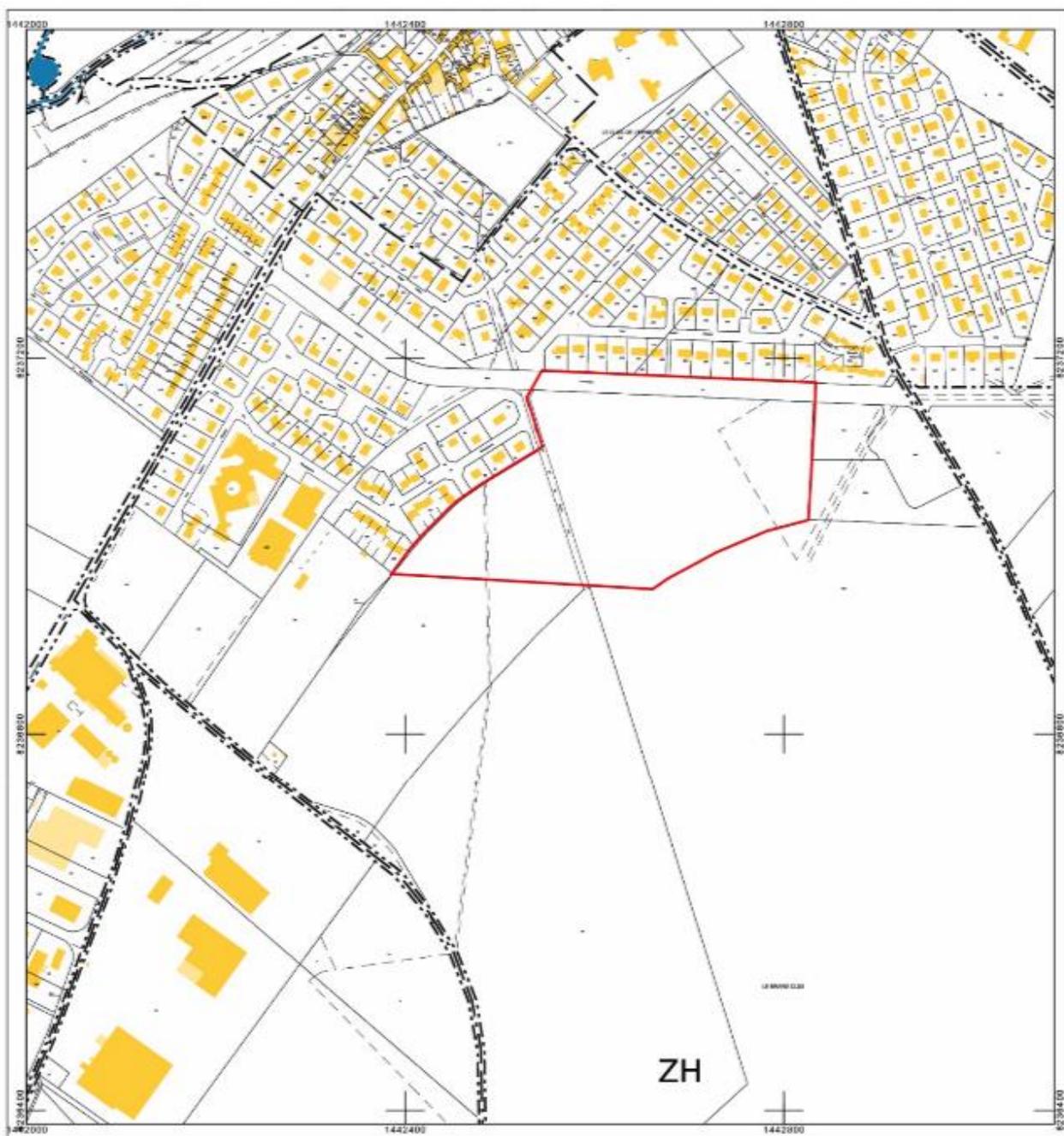


DEPARTEMENT DU CALVADOS
COMMUNAUTE DE COMMUNES SEULLES TERRE ET MER
COMMUNE DE CREULLY SUR SEULLES (14480)



ENQUETE PUBLIQUE – Modification numéro 2 du Plan Local d’Urbanisme

Enquête numéro : E 21000071/ 14

Du 03 janvier 2022 au 03 février 2022

Commissaire Enquêteur : Yann DRUET

Objet de l'enquête :

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune déléguée de Creully sur Seulles 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 1 AU** :
 - 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 du PLU approuvée le 4 février 2020 a permis de faire évoluer le zonage de la parcelle OD 748 afin de rendre possible la réalisation d'un pôle de santé libéral ambulatoire.



CADRE LEGISLATIF

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 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 communautaire de la Communauté de Communes Seulles Terre et Mer.

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
- 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 ;
- modifier le classement de la zone 1AU en zone UC

OUVERTURE A L’URBANISATION DE LA ZONE 2 AU

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 simplement 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.

En vertu des articles L 123-1 à L 123-5, du Code de l'Environnement, ainsi que de l'article L 153-41 du Code de l'Urbanisme, la modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune est soumis à enquête publique.

L'enquête publique fait l'objet d'un rapport de la part du Commissaire Enquêteur, avec la présentation des conclusions motivées.

PRESENTATION DU PROJET :

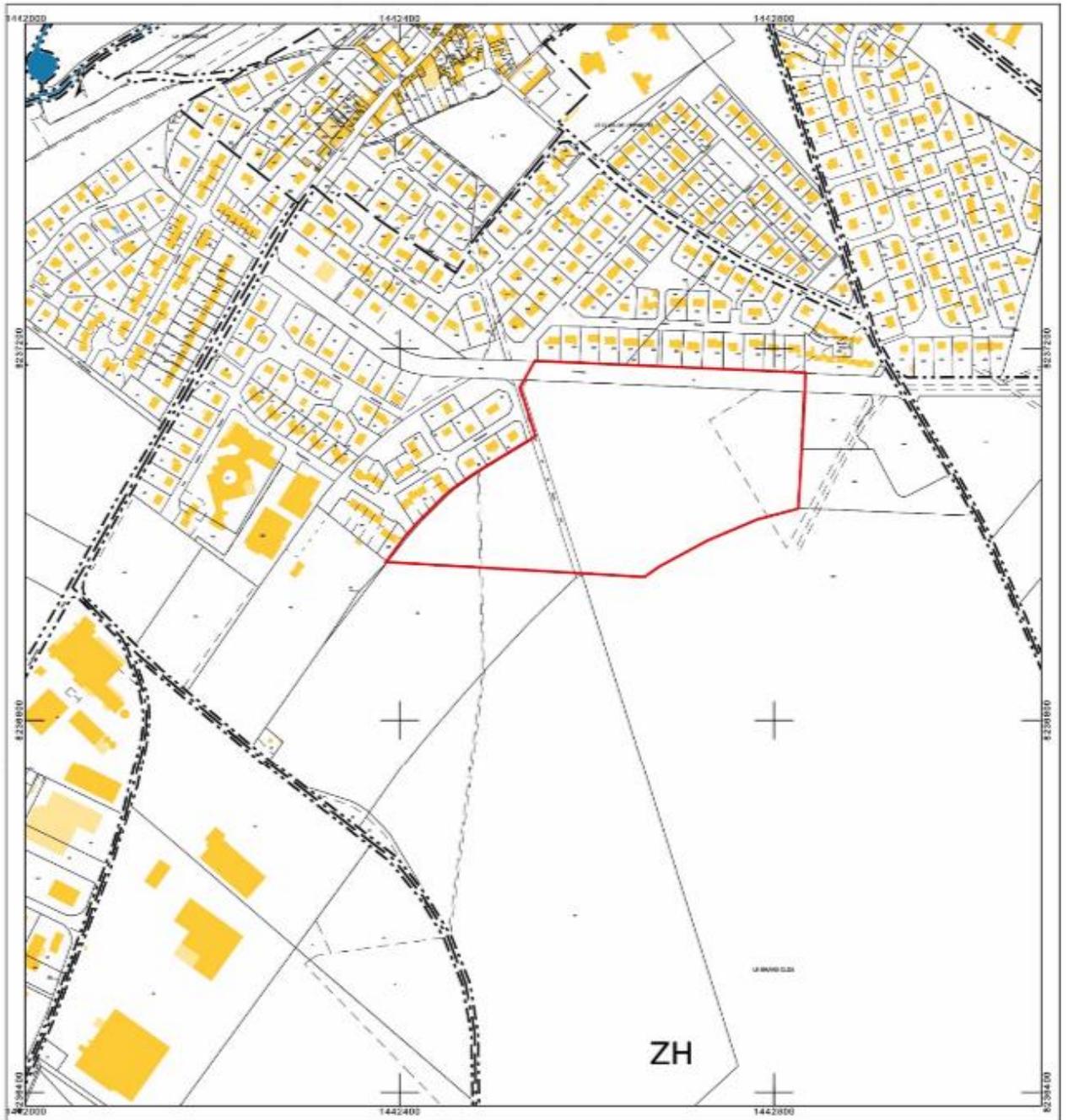
La présente modification doit permettre de faire évoluer le zonage des parcelles suivantes actuellement couvertes par la zone 2AU (une zone d'urbanisation future différée) en les reclassant en zone 1AU :

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

Total : *62 272,9 m²*

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.

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) et le classement de la zone 1 AU en zone Uc.**



La modification du PLU de la commune selon une procédure est régie par l'article L. 153-41 et suivants du Code de l'urbanisme.

Nomination du Commissaire Enquêteur

Par son arrêté en date du 29 novembre 2021, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen a nommé Monsieur Yann DRUET – Commissaire Enquêteur inscrit sur la liste valide pour l'année 2021, Commissaire Enquêteur pour l'enquête n° E 2100071/14 portant sur la modification numéro 2 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Creully sur Seulles.

FD

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE CAEN

29/11/2021

N° E21000071 /14

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Vu enregistrée le 22/11/2021, la lettre par laquelle M. le Président de la communauté de communes Seulles Terre et Mer demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : *la modification n° 2 du PLU de la commune de Creully sur Seulles* ;

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-5 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment l'article L. 153-41 ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2021 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : M. Yann DRUET est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à M. le Président de la communauté de communes Seulles Terre et Mer et à M. Yann DRUET.

Fait à Caen, le 29/11/2021.

Le Président,

SIGNÉ

Hervé GUILLOU



Pour copie certifiée conforme à l'original,
Le greffier en chef,

David Dubost
David DUBOST

Préparation de l'enquête

Le Commissaire Enquêteur a pris contact avec les services de l'Urbanisme de la Communauté de Communes Seulles Terre et Mer qui gère par transfert de compétences, les procédures d'urbanisme de la Commune de Creully sur Seulles, permettant l'établissement des éléments contribuant à mener à bien l'enquête publique.

Il a été décidé que cette enquête se déroulerait en Mairie de Creully sur Seulles pour l'essentiel, et pour une permanence, au siège de la Communauté de Communes Seulle Terre et Mer,

Du lundi 3 janvier 2022 à 9 h jusqu'au jeudi 3 février 2022 à 17 h

Le dossier mis à l'enquête serait mis à disposition du public en Mairie de Creully sur Seulles, à la fois sous forme matérialisée « papier » et sous forme « dématérialisée » sur le site de la Communauté de Communes Seulles Terre et Mer, et au siège de la Communauté de Communes Seulles Terre et Mer.

En parallèle, il serait organisé l'enquête dématérialisée sur un site spécialisé.

Le projet d'arrêté à prendre par la Communauté de Communes Seulles Terre et Mer a été défini et a été ensuite signé par Monsieur le Président et diffusé. Arrêté numéro 2021 – 617, en date du 14 décembre 2021.

Il a été entendu que la publication de cet arrêté serait fait sur deux journaux d'annonces légales concernant la Commune, à savoir Ouest France et La Renaissance du Bessin, pour deux parutions, la première 15 jours avant l'ouverture de l'enquête, et la seconde au cours de l'enquête publique.

Il a été entendu que l'arrêté serait imprimé sur une affiche réglementaire jaune qui sera placardée sur les panneaux officiels de la Commune de Creully sur Seulles, et au siège de la Communauté de Communes Seulles Terre et Mer.

PUBLICATIONS REGLEMENTAIRES

L'enquête publique a été annoncée dans les journaux d'annonces légales conformément à la réglementation

Dans les journaux suivants :

- Ouest France
- La Renaissance du Bessin

7275117401 - AA

**Communauté de communes
SEULLES TERRE ET MER**

**AVIS D'ENQUÊTE
PUBLIQUE
1ER AVIS**

Par arrêté du 14 décembre 2021, le président de la communauté de communes Seules Terre et Mer, a défini les modalités d'enquête publique de la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Creully-sur-Seules.

Cet arrêté est affiché et peut être consulté au siège de la communauté de communes de Seules Terre et Mer et en mairie de Creully-sur-Seules jusqu'au 4 février 2022.

L'enquête publique se déroulera du 3 janvier 2022 au 3 février 2022 inclus, au siège de la communauté de communes Seules Terre et Mer et en mairie de Creully-sur-Seules aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le projet de modification du PLU sera disponible durant l'enquête publique sur le site internet de la commune de Creully-sur-Seules : www.creully-sur-seules.fr, sur le site internet de la communauté de communes Seules Terre et Mer : www.seules-terre-mer.fr

M. Yann DRUET a été désigné en qualité de commissaire enquêteur. Il recevra le public les :

- mercredi 5 janvier de 14 h 00 à 17 h 00 en mairie de Creully-sur-Seules ;
- jeudi 13 janvier 2022 de 9 h 00 à 12 h 30 en mairie de Creully-sur-Seules ;
- mercredi 19 janvier 2022 de 14 h 00 à 17 h 00 en mairie de Creully-sur-Seules
- jeudi 20 janvier 2022 de 14 h 00 à 17 h 00 à la communauté de communes Seules Terre et Mer ;
- samedi 29 janvier 2022 de 9 h 00 à 12 h 30 en mairie de Creully-sur-Seules ;
- jeudi 3 février 2022 de 9 h 00 à 12 h 30 en mairie de Creully-sur-Seulle.

LE SAVIEZ-VOUS

“

Avec Actulegales,
vous surveillez
la publicité légale
plus de 2
millions d'entrepr
et fonds de
commerce.

Actulegales.fr, avec votre journal

Actulegales

Tous les jours, toutes les annonces légales et

APTE, avec le concours d'

Infolegales

Toutes les dispositions seront prises pour respecter le
vid-19. Le port du masque sera obligatoire, du gel hyd
tion.

pon-

com
idmi-

éma

it du

les

n du

a de

rtité

—

Communauté de communes
SEULLES TERRE ET MER

**1ER AVIS
D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Par arrêté du 14 décembre 2021, le président de la communauté de communes Seules Terre et Mer, a défini les modalités d'enquête publique de la modification n° 2 du Plan local d'urbanisme de la commune de Creully-sur-Seules.

Cet arrêté est affiché et peut être consulté au siège de la communauté de communes de Seules Terre et Mer et en mairie de Creully-sur-Seules jusqu'au 4 février 2022.

L'enquête publique se déroulera du 3 janvier 2022 au 3 février 2022 inclus, au siège de la communauté de communes Seules Terre et Mer et en mairie de Creully-sur-Seules aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le projet de modification du PLU sera disponible durant l'enquête publique sur le site internet de la commune de Creully-sur-Seules : www.creully-sur-seules.fr sur le site internet de la communauté de communes Seules Terre et Mer : www.seules-terre-mer.fr

M. Yann Druet a été désigné en qualité de commissaire enquêteur. Il recevra le public les :

- mercredi 5 janvier de 14 h 00 à 17 h 00 en mairie de Creully-sur-Seules,
- jeudi 13 janvier 2022 de 9 h 00 à 12 h 30 en mairie de Creully-sur-Seules,
- mercredi 19 janvier 2022 de 14 h 00 à 17 h 00 en mairie de Creully-sur-Seules,
- jeudi 20 janvier 2022 de 14 h 00 à 17 h 00 à la communauté de communes Seules Terre et Mer,
- samedi 29 janvier 2022 de 9 h 00 à 12 h 30 en mairie de Creully-sur-Seules,
- jeudi 3 février 2022 de 9 h 00 à 12 h 30 en mairie de Creully-sur-Seules.

AVIS

Il a été
sous sig
cembre 2
Dénomin
Forme :
cières de
clen d'of
associé t
Objet : le
térêts de
ral ayant
fession c
que tout
tes partic
Durée de
Capital s
Siège s
14330 C
La sociét
Caen.
Gérant :
Les Lanc
l'Éplnay.

dim

1
3

Ouest France – première publication

Une première publication a été effectuée 15 jours avant le début de l'enquête

Une seconde publication a été effectuée au milieu de la période de déroulement de l'enquête

Avis administratifs

7277075701 - AA

**Communauté de communes
SEULLES TERRE ET MER**

2E AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté du 14 décembre 2021, le Président de la communauté de communes Seules Terre et Mer, a défini les modalités d'enquête publique de la modification n° 2 du Plan local d'urbanisme de la commune de Creully-sur-Seules.

Cet arrêté est affiché et peut être consulté au siège de la Communauté de communes de Seules Terre et Mer et en mairie de Creully-sur-Seules jusqu'au 4 février 2022.

L'enquête publique se déroulera du **3 janvier 2022 au 3 février 2022 inclus**, au siège de la Communauté de communes Seules Terre et Mer et en mairie de Creully-sur-Seules aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le projet de modification du PLU sera disponible durant l'enquête publique sur le site internet de la commune de Creully-sur-Seules : www.creully-sur-seules.fr, sur le site internet de la communauté de communes Seules Terre et Mer : www.seules-terre-mer.fr

M. Yann DRUET a été désigné en qualité de commissaire enquêteur. Il recevra le public les :

- mercredi 5 janvier de 14 h 00 à 17 h 00 en mairie de Creully-sur-Seules,
- jeudi 13 janvier 2022 de 9 h 00 à 12 h 30 en mairie de Creully-sur-Seules,
- mercredi 19 janvier 2022 de 14 h 00 à 17 h 00 en mairie de Creully-sur-Seules,
- jeudi 20 janvier 2022 de 14 h 00 à 17 h 00 à la communauté de communes Seules Terre et Mer,
- samedi 29 janvier 2022 de 9 h 00 à 12 h 30 en mairie de Creully-sur-Seules,
- jeudi 3 février 2022 de 9 h 00 à 12 h 30 en mairie de Creully-sur-Seules.

Seconde publication La Renaissance du Bessin

Communauté de communes
SEULLES TERRE ET MER

2E AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté du 14 décembre 2021, le président de la communauté de communes Seules Terre et Mer, a défini les modalités d'enquête publique de la modification n° 2 du Plan local d'urbanisme de la commune de Creully-sur-Seulles.

Cet arrêté est affiché et peut être consulté au siège de la communauté de communes de Seules Terre et Mer et en mairie de Creully-sur-Seulles jusqu'au 4 février 2022.

L'enquête publique se déroulera du 3 janvier 2022 au 3 février 2022 inclus, au siège de la communauté de communes Seules Terre et Mer et en mairie de Creully-sur-Seulles aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le projet de modification du PLU sera disponible durant l'enquête publique sur le site internet de la commune de Creully-sur-Seulles :

www.creully-sur-seulles.fr

sur le site internet de la communauté de communes Seules Terre et Mer :

www.seulles-terre-mer.fr

M. Yann Druet a été désigné en qualité de commissaire enquêteur. Il recevra le public les :

- mercredi 5 janvier de 14 h 00 à 17 h 00 en mairie de Creully-sur-Seulles,
- jeudi 13 janvier 2022 de 9 h 00 à 12 h 30 en mairie de Creully-sur-Seulles,
- mercredi 19 janvier 2022 de 14 h 00 à 17 h 00 en mairie de Creully-sur-Seulles,
- jeudi 20 janvier 2022 de 14 h 00 à 17 h 00 à la communauté de communes Seules Terre et Mer,
- samedi 29 janvier 2022 de 9 h 00 à 12 h 30 en mairie de Creully-sur-Seulles,
- jeudi 3 février 2022 de 9 h 00 à 12 h 30 en mairie de Creully-sur-Seulles.

Aux
blés
de
en
gen
trar
Not
Not
line
Ca
en
libé
Adr
der
gue
der
Adr
voti
sen
et
tion
voit
tion
Agr
sou
des
Mei

A

Seconde publication Ouest-France

AFFICHAGES

L'enquête publique a bien été affichée à la fois sur les panneaux officiels de la Mairie de Creully sur Seulles, et de la Communauté de Communes Seulles Terre et Mer.

Communauté de Communes



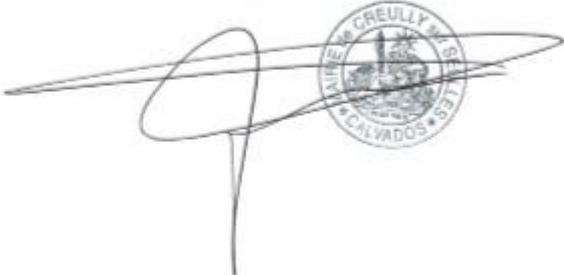
CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Le Maire de CREULLY SUR SEULLES

Je soussigné.....Thierry OZENNE.....mairie de la commune de Creully-sur-Seulles, certifie que l'arrêté prescrivant l'enquête publique sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Creully-sur-Seulles est intégralement affiché dans le panneau d'affichage de la mairie de Creully-sur-Seulles à compter du13 décembre 2021..... et jusqu'au 04 février 2022, soit pendant toute la durée de l'enquête publique.

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

Le Maire
Thierry OZENNE



DÉPARTEMENT DU CALVADOS - COMMUNAUTÉ DE COMMUNES SEULLES TERRE ET MER,
10 PLACE EDMOND PAILLAUD – BP 24 - 14480 CREULLY SUR SEULLES
TÉL : 02.31.77.72.77 / FAX : 02.31.51.03.02 / MAIL : CONTACT@CDC-STM.FR

Communauté de Communes



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné Thierry OZENNE, président de la communauté de communes Seules Terre et Mer, certifie que l’arrêté prescrivant l’enquête publique sur le projet de modification n°2 du Plan Local d’Urbanisme de la commune de Creully-sur-Seules est intégralement affiché dans le panneau d’affichage de la communauté de communes de Seules Terre et Mer à compter du 17 décembre 2021 et jusqu’au 04 février 2022, soit pendant toute la durée de l’enquête publique.

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

LE PRESIDENT DE
SEULLES TERRE ET MER

Thierry OZENNE

DÉPARTEMENT DU CALVADOS - COMMUNAUTÉ DE COMMUNES SEULLES TERRE ET MER,
10 PLACE EDMOND PAILLAUD – BP 24 - 14480 CREULLY SUR SEULLES
TÉL. : 02.31.77.72.77 / FAX : 02.31.51.03.02 / MAIL : CONTACT@CDC-STM.FR

INFORMATIONS SUR SITE

Sur le site de l'enquête, des panneaux d'affichage provisoire ont été installés, permettant d'informer les riverains de l'ouverture de la procédure.





DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Réunions préalables :

Une réunion préalable de prise de connaissance du dossier a eu lieu en Mairie de Creully sur Seulles, le 6 décembre 2021, en présence du Président de la Communauté de Communes.

Une visite préalable des sites a été réalisée par le Commissaire Enquêteur, le 4 janvier 2022.

Vérification du dossier :

Après avoir reçu le dossier par voie dématérialisée, le Commissaire Enquêteur en a pris connaissance et a examiné les différents documents ouverts à l'enquête. Il a souhaité que soient présentés et mis à disposition du public les documents d'urbanisme antérieurs, en particulier le P.A.D.D. et les O.A.P. pour que le public puisse en prendre connaissance et vérifier la continuité du projet dans le cadre des évolutions futures de l'urbanisation sur le territoire de la Commune de Creully sur Seulles.

Dossier d'enquête :

Le dossier mis à l'enquête publique a été présenté de façon claire et facilement accessible pour de nombreuses personnes non spécialisées dans les problèmes d'urbanisme.

Ce dossier a été tenu à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête à la fois sous forme « papier » dans les locaux de la Mairie de Creully sur Seulles, mais aussi au siège de la Communauté de Communes Seulles Terre et Mer,

Sur le site internet du siège de la Commune de Communauté de Communes Seulles Terre et Mer

A l'adresse de la société PREAMBULES : <https://www.registre-dematerialise.fr/2838/>

Publicités :

L'enquête publique a été annoncée dans la presse régionale Ouest-France et la Renaissance du Bessin

Et par panneaux d'affichage pendant toute la durée de l'enquête et sur le site internet de la Commune de Creully sur Seulles et au siège de la Communauté de Communes Seulles Terre et Mer.

Registres :

Un registre « papier » a été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, registre à pages numérotées en Mairie de la Commune de Creully sur Seulles, et au siège de la Communauté de Communes Seulles Terre et Mer

Un registre « dématérialisé » a été mis à disposition sur le site « registre dématérialisé ».

Permanences :

Cinq permanences ont été tenues en Salle du Conseil de la Mairie de Creully sur Seulles :

Le mercredi 5 janvier 2022 de 14 h à 17 h

Le Jeudi 13 janvier 2022 de 9 h à 12 h 30 mn

Le mercredi 19 janvier 2022 de 14 h à 17 h

Le samedi 29 janvier 2022 de 9 h à 12 h 30 mn

Le jeudi 3 février 2022 de 9 h à 12 h 30 mn

Une permanence a été tenue en Salle de réunion publique au siège de la Communauté de Communes Seulles Terre et Mer,

Le jeudi 20 janvier 2022 de 14 h à 17 h

Participation du public :

Au cours de ces permanences, en Mairie de Creully sur Seulles, 9 personnes sont venues étudier le dossier et ont déposé des observations.

Trois observations ont été déposées par mail sur le site de la Communauté de Communes Seulles Terre et Mer

Clôture de l'enquête :

Le 3 février 2022 , à 17 h 30 mn, l'enquête a été déclarée close, et le registre au siège de la Communauté de Communes a été signé par Monsieur le Président de la Communauté de Communes Seulles Terre et Mer et par le Commissaire Enquêteur, de même qu'à la Mairie de Creully sur Seulles.

L'adresse mail sur le site « registre dématérialisé » a été fermée à la même heure.

Réunion d'analyse et de synthèse de l'enquête

Une réunion de synthèse et d'analyse des observations a été réalisée au Siège de la Communauté de Communes Seulles Terre et Mer, le vendredi 4 février 2022, afin de faire le point sur le déroulement de l'enquête et les observations formulées.

Le mémoire de synthèse de l'enquête a été remis à la Communauté de Communes Seulles Terre et Mer, dans le délai de 15 jours après la clôture de l'enquête, et le mémoire en réponse intégré dans le présent rapport auquel est annexé les feuillets du registre dématérialisé recueillis au jour le jour.

ANALYSE DU DOSSIER MIS A L'ENQUETE

Le dossier mis à l'enquête présente les éléments suivants :

1. Introduction	3
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
2. Les modifications apportées et leurs justifications	10
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
3. Présentation du site, de son environnement et des principaux enjeux	15
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
4. Incidences de la procédure de modification sur le PLU	32
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

Il est en outre accompagné d'un dossier comportant les avis des personnes publiques associées, avis provenant de :

- DDTM
- Chambre d'Agriculture
- Département du Calvados
- Caen Normandie Métropole
- Chambre de Commerce et d'Industrie Caen
- INAO
- Terres de Bessin
- CRPF

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES
CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE



Reçu le
21 JAN. 2022
Communauté de Communes STM

**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
SEULLES TERRE ET MER
Monsieur Thierry OZENNE
Président
10 place Edmond Paillaud
BP 24
14480 CREULLY-SUR-SEULLES**

Caen,
Le 7 janvier 2022

N/Réf. :
BC/CC 2022
Objet :
Avis projet modification n° 2 du PLU
Creully
DATP
Mel : ccheniaux@cscn.cci.fr

Cher Thierry,

Monsieur le Président,

Conformément à l'article L 121-4 du code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de vous adresser l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie Caen Normandie concernant le projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Creully.

La commune qui appartient au canton Bretteville-l'Orgueilleuse comptait 1 586 habitants au 1er janvier 2018.

La CCI Caen Normandie partage l'objet du projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune, à savoir :

- Faire évoluer le zonage des parcelles, ZH 250 (partiellement) et ZH 50 (intégralement) actuellement couvertes par la zone 2AU en les reclassant en zone 1AU

En conséquence, la Chambre de Commerce et d'Industrie Caen Normandie émet un avis favorable au projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Avis du Commissaire Enquêteur : avis favorable, dont acte

De plus, la commune de Creully-sur-Seulles est un regroupement des communes de Creully, Saint-Gabriel-Brécy et Villiers-le-Sec. Nous regrettons que l'étude des potentialités de densification n'ait pas été aussi précise sur les secteurs de Saint-Gabriel-Brécy et Villiers-le-Sec, où nous estimons que des espaces étaient disponibles dans le tissu urbain.

Enfin, concernant le reste de la zone 2AU, conformément aux dispositions de la loi ALUR citées par votre document, il existe une 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. Si toutefois, une **révision générale** du PLU qui maintient une zone 2AU préexistante constitue pour celle-ci le nouveau point de départ du délai, nous insistons sur le fait que le projet pour lequel vous nous consultez est bien une modification et **non une révision**. En conséquence, nous serons attentifs à ce que la zone 2AU soit revue dans un avenir proche.

2/ Sur le reclassement de la zone 1AU en zone UB : Nous comprenons cette démarche, qui tient compte de l'urbanisation actuelle de cette zone AU, pour environ 3,4 ha. Sur ce point nous n'avons pas de remarque à formuler.

3/ Concernant la suppression de la servitude de mixité sociale, nous comprenons ce point qui est conforme aux attentes du SCoT, et n'avons pas de remarque à formuler.

En conséquence, nous émettons un avis **défavorable** sur le dossier de modification N°2, au regard notamment de la consommation d'espaces agricoles et des objectifs du PLU qui nous semblent à revoir dans cette phase de modification.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations les meilleures.

Le Président

Jean-Yves HEURTIN



***Avis du Commissaire Enquêteur :** Les observations émises par la Chambre d'Agriculture tendent à préserver l'espace agricole. Cependant, après avoir eu un contact avec le propriétaire et l'exploitant agricole, ceux-ci donnent un avis favorable à la modification du Plan Local d'Urbanisme, dans le sens d'ouvrir à l'urbanisation ces zones inscrites dans la continuité urbanistique que la zone sud de la Commune. Par ailleurs, les observations concernant l'existence de « dents creuses » sont justifiées, et devraient être prises en compte lors de la conception du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal qui sera engagé en intégrant les autres communes de la Communauté de Communes Seulles Terre et Mer.*

CENTRE NATIONAL DE LA PROPRIETE FORESTIERE

De: Cristel JOSEPH <cristel.joseph@cnpf.fr>
Envoyé: lundi 6 décembre 2021 12:08
À: Juliette MEZENGE
Cc: normandie
Objet: Re: Fwd: Modification n°2 du PLU de Creully - Notification avant enquête publique

Bonjour Madame,

Ce projet de modification n°2 du PLU de Creully ne concernant pas de zone forestière, le CRPF de Normandie, n'a pas de remarque à formuler.

Restant à votre disposition,
Cordialement,

Attention : modification des adresses mail du CRPF de Normandie. Remplacer,@crpf.fr par@cnpf.fr



Cristel JOSEPH
Technicienne forestière - Départements Calvados et Manche
Correspondante-Observatrice de la Santé des Forêts
Mobile : 06 07 97 21 57

Avis du Commissaire Enquêteur : dont acte

Direction Départementale des territoires et de la mer – 14

Département prévention des risques et planification

De: COLLIN Valery - DDTM 14/SUR/PR <valery.collin@calvados.gouv.fr>
Envoyé: vendredi 28 janvier 2022 15:28
À: Juliette MEZENGE
Cc: mairie@creully-sur-seulles.fr; MARTEL Renaud - DDTM 14/SUR/Planification;
LAFORETS Mélanie - DDTM 14/SUR

Madame, Monsieur,

Suite à la réception du projet de **Modification N° 2 de CREULLY S/Seulles, le 7 décembre dernier**, je vous fais part des observations suivantes de la DDTM :

1. L'élaboration initiale de ce PLU ayant été approuvée le 11 février 2013, toute zone 2AU non ouverte à l'urbanisation le 11 février 2022 devra être reclassée en zone agricole ou naturelle à l'occasion de la prochaine procédure qui devrait donc être cette modification n°2 sauf dans le cas de figure où elle ne serait pas menée à terme ;
2. Les 6,9 ha ouverts à la construction en 1AU (habitat) correspondent peu ou prou à la moitié des espaces consommés durant la décade précédente (13,7 ha entre 2008 et 2019 selon l'outil OSCOM 14,2 ha entre 2009 et 2020 pour l'observatoire national de l'artificialisation des sols). Ainsi, la consommation d'espace potentielle planifiée de votre PLU modifié apparaît cohérente avec la trajectoire fixée par la loi Climat et Résilience. J'attire cependant votre attention sur le fort potentiel agronomique des terres qui seront soustraites et vous invite à expertiser la possibilité de déplacer la terre végétale impactée comme mesure de réduction.

Les services de la DDTM sont à votre disposition pour toute information relative à ces observations.

Cordialement,

--

VALÉRY COLLIN

Chargé de mission prévention des risques et planification
Service Urbanisme et Risques

10 boulevard du Général Vanier, 14052 Caen 04
Tel : 02 31 43 19 27 ou 06 61 63 93 21
valery.collin@calvados.gouv.fr



Direction Départementale
des Territoires
et de la Mer

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : dont acte pour l'avis favorable intrinsèquement exprimé dans ce mail.

INAO

De : BRAUD Christelle [mailto:c.braud@inao.gouv.fr]
Envoyé : lundi 13 décembre 2021 12:12
À : CONTACT <contact@cdc-stm.fr>
Cc : LEVEAU Emilie <e.leveau@inao.gouv.fr>; GUILLARD Laurence <l.guillard@inao.gouv.fr>
Objet : Saisine : Creully-sur-Seulles (14)

Bonjour,

Par courrier en date du 24 novembre dernier, vous avez fait parvenir à l'INAO, pour avis, le projet de modification du PLU de la commune de Creully-sur-Seulles, arrêté par délibération du Conseil communautaire.

Nous ne formulerons pas d'avis officiel, la commune de CREULLY-SUR-SEULLES étant uniquement située dans les aires de production de signes de qualité sous indications géographiques, à savoir :

- IGP "Calvados" (vins), "Cidre de Normandie", "Porc de Normandie" et "Volailles de Normandie"

Aucun opérateur n'est identifié sur la commune pour l'un ou l'autre de ces signes de qualité.

Veillez noter qu'après analyse et vérification du dossier, il n'y a pas d'objection à formuler à l'encontre de ce projet dans la mesure où celui-ci n'affecte pas l'activité des productions sous signe de qualité concernées.

Nous vous remercions néanmoins de bien vouloir systématiquement nous consulter pour tous les dossiers de PLU. D'une part, les classements en appellation peuvent évoluer et, d'autre part, cela nous permet de suivre l'évolution de vos territoires.

Restant à votre disposition

Cordialement

Pour Emilie LEVEAU, Ingénieur Territorial,
P/O

Christelle BRAUD
Délégation Territoriale Ouest
Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)
1, rue Stanislas Baudry - 44000 NANTES
Tél. 02 40 35 82 31

c.braud@inao.gouv.fr

Avis du Commissaire Enquêteur : dont acte, avis favorable

BESSIN URBANISME



Vendredi 28 janvier 2022,

Le Président de Bessin Urbanisme

à

Monsieur le Président
Intercom de Seulles Terre et Mer
10 Place Edmond Paillaud
14480 CREULLY SUR SEULLES

Objet : Modification du PLU de Creully

Monsieur le Président,

Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, vous nous avez fait part du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Creully approuvé initialement le 11 février 2013. En effet, les PLU doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale, en application de l'article 131-4 du même code.

Une enquête publique se tient actuellement sur ce dossier, jusqu'au jeudi 3 février 2022 inclus. Cette échéance ne permettra pas au syndicat mixte Bessin Urbanisme de formaliser un avis officiel par le biais de son comité syndical, qui se réunira le 8 février 2022.

Toutefois, après examen du projet de modification, cette évolution du PLU apparaît compatible, sur le principe, avec les dispositions du SCoT Bessin approuvé le 20 décembre 2018.

Ce projet d'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU (6,9 hectares sur 12,9), déjà identifiée au PLU de 2013, présente les caractéristiques attendues pour une commune identifiée par le SCOT comme un pôle relais, notamment en matière de renforcement de ces pôles par l'offre de logements et l'accueil de nouvelles populations.

Afin de permettre à la collectivité une parfaite maîtrise de ce projet d'envergure, il pourra être nécessaire, en accord avec les prescriptions du SCoT en vigueur, de mettre à jour l'orientation d'aménagement et de programmation sur ce nouveau périmètre, qui concerne a priori aujourd'hui la totalité de la zone 2AU. Cette OAP pourrait permettre d'asseoir ce projet à l'échelle intercommunale vis-à-vis des dispositions du SCoT exprimées à cette échelle, mais également de le présenter comme un laboratoire des réflexions à venir dans le cadre de l'élaboration du PLU de Seulles Terre et Mer.

Le syndicat mixte souligne enfin que le dossier évoque le plan climat énergie territorial du Calvados ; il convient de noter qu'un plan climat air énergie territorial a été adopté le 10 décembre 2020 à l'échelle du syndicat mixte Bessin urbanisme.

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments les meilleurs.



Pour le Président,
Le Vice-Président en charge
de l'aménagement durable
Patrick THOMINES

Avis du Commissaire Enquêteur : avis favorable – dont acte



Direction domanialités et planification territoriale
Dossier suivi par : Bertrand DEQUEN
☎ : 02.31.57.16.95
✉ : bertrand.dequen@calvados.fr

Caen, le 8 décembre 2021

reçu le
14 DEC. 2021
Communauté de Communes S

Monsieur Thierry OZENNE
Président de la Communauté de Communes
Seulles Terre et Mer
Communauté de Communes Seulles Terre et Mer
10 place Edmond Paillaud
Creully
14480 CREULLY-SUR-SEULLES

Objet : avis du Département du Calvados sur la modification n°2 du PLU de Creully

Monsieur le Président,

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, vous avez saisi le Département, le 03/12/2021, pour qu'il donne son avis sur le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune déléguée de Creully, à Creully-sur-Seulles.

Ce projet vise à ouvrir à l'urbanisation la moitié nord de la zone ZAU (à urbaniser à long terme) prévue dans le PLU approuvé en 2013.

A plusieurs reprises par le passé, le Département a alerté sur les mauvaises conditions de sécurité routière au débouché envisagé de cette zone sur la RD 35.

Aujourd'hui, alors que les travaux du nouveau giratoire à l'intersection des RD 35 et 93 et de la rue de Bretteville touchent à leur fin et que la section de la RD 35 au droit du terrain est passée en agglomération au sens du code de la route, ces remarques n'ont plus lieu d'être.

En conséquence, le Conseil départemental émet un avis favorable quant à cette procédure de modification.

Sachez par ailleurs que les services départementaux, en premier lieu l'Agence routière départementale de Caen, se tiennent disponibles pour échanger sur les modalités de raccordement de ce quartier au domaine public routier départemental, avant même le dépôt de toute demande d'urbanisme.

Je vous remercie, par avance, de bien vouloir communiquer au référent du Conseil départemental, dont les coordonnées figurent en en-tête du présent courrier, l'ensemble des pièces du PLU modifié quand il sera approuvé et vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

**Pour le Président du Conseil départemental,
et par délégation,
Le directeur domanialités et planification territoriale**



Valérie UGUEN

Copie : MPT, ARD de Caen

Madame Myriam LETELLIER et Monsieur Philippe LAURENT, Conseillers départementaux du canton n°3
(Thuie-et-Mue)

Avis du Commissaire Enquêteur : avis favorable – dont acte

OBSERVATIONS DEPOSEES DANS LES REGISTRES D'ENQUETE PUBLIQUE :

Registre papier : 10 observations

Obs 1 :

Monsieur LECANU Patrick, 9, rue Robert de Caen – 14480 – CREULLY SUR SEULLES

Monsieur LECANU souhaite que les arbres de l'avenue des Canadiens soient préservés

Avis du Commissaire Enquêteur : Cette observation est totalement justifiée, les arbres concernés étant jeunes et en bon état. Un aménagement d'une éventuelle piste cyclable devrait pouvoir être envisagée sur la partie sud derrière les arbres et en bordure de la zone 1 AU.

Obs 2 :

Monsieur de COMMER Albert – 14480 – CREULLY SUR SEULLES

Monsieur de COMMER demande que des haies doubles de haut jet soient réalisées autour des zones constructibles, et entre les parcelles lors de leur aménagement, et que ces haies soient à une distance minimale de deux mètres par rapport aux riverains.

Avis du Commissaire Enquêteur : Cette observation qui vise à la tranquillité des riverains actuels de la future zone urbanisée apparaît cohérente au regard de la qualité de vie des habitants des maisons déjà construites. La plantation de haies vives est une nécessité pour la biodiversité, et devrait être réalisée en utilisant des espèces locales et de manière multispécifiée pour éviter les risques de propagation d'infestations dans ces plantations. Les plantations de haut jet posent cependant des problèmes de sécurité pour les riverains en cas de grand vents.

Obs 3 :

Monsieur FIQUET René – LANTHEUIL

Monsieur FIQUET, propriétaire d'une parcelle située dans la zone concernée par l'aménagement, souligne le problème de l'existence d'une « pointe » de parcelle qui poserait problème pour la manoeuvrabilité des engins agricoles (épandeur en particulier). Il lui apparaît nécessaire de modifier le découpage afin de permettre la manoeuvre des machines.

Avis du Commissaire Enquêteur : Monsieur Fiquet reviendra plus tard pour préciser cette proposition qui semble cependant cohérente, et à prendre en compte (voir obs 9)

Obs 4 :

Monsieur JULIEN –

12, rue de Courseulles – 14480 – VILLIERS LE SEC

Monsieur JULIEN verse au dossier d'enquête un courrier de la Chambre d'Agriculture du Calvados, daté du 21/12/2021, et qui n'était pas annexé dans le dossier d'enquête publique ;

***Avis du Commissaire Enquêteur :** Le Commissaire Enquêteur a vérifié que le courrier de la Chambre d'Agriculture du Calvados était bien disponible dans le dossier d'enquête publique, mais dans une chemise annexée portant le titre « Personnes Publiques Associées », et accessible pour le public au siège de la Communauté de Communes Seulles Terre et Mer, et en Mairie de Creully.*

Obs 5 :

Monsieur JULIEN –

12, rue de Courseulles – 14480 - VILLIERS LE SEC

Monsieur JULIEN indique que le courrier de la Chambre d'Agriculture n'était pas annexé dans le dossier d'enquête publique (voir observation numéro 4)

Monsieur JULIEN préconise une révision de l'ensemble de l'urbanisation sur le territoire de la Commune de Creully sur Seulles, et cela dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal que met en place la Communauté de Communes Seulles Terre et Mer.

Monsieur JULIEN fait remarquer que sur les « communes historiques » de Creully sur Seulles existent des « dents creuses » qui devraient être utilisées prioritairement pour l'urbanisation.

Monsieur JULIEN émet l'hypothèse que la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Creully sur Seulles a été mise en œuvre avant la promulgation de la loi « climat résilience » du mois d'août 2021, et cela de manière délibérée.

***Avis du Commissaire Enquêteur :** Les observations émises par Monsieur Julien rejoignent les orientations préconisées par la Chambre d'Agriculture. Pour ce qui est des « dents creuses » sur le territoire de la Commune de Creully sur Seulles, pour l'essentiel, elles sont d'ores et déjà dans des zones constructibles anciennement ouvertes. Quant à la chronologie de la procédure, le Commissaire Enquêteur ne saurait se prononcer sur l'avis exprimé par Monsieur Julien.*

Obs 6 :

Monsieur et Madame BLOND Claude et Fabiola -

32, rue Guy de Maupassant – 144480 – CREULLY SUR SEULLES

Monsieur et Madame BLOND sont propriétaires d'une maison depuis 2015, dans une zone tranquille. Ils souhaitent que le chemin rural qui passe près de leur propriété soit conservé afin de préserver la paix de leur quartier et suggèrent que la desserte de la nouvelle zone se fasse par un chemin à ouvrir plus au sud des parcelles rendues constructibles.

Avis du Commissaire Enquêteur : Cette observation, très justifiée, souligne la nécessité de préserver l'existence de ce petit chemin rural et de cette circulation qui marque la limite entre la zone actuellement construite et les parcelles agricoles. Cet espace qui pourrait être maintenu en état de chemin rural (le Commissaire Enquêteur s'est rendu sur les lieux), permettrait de constituer une barrière offrant un corridor de circulation à la biodiversité visible sur le site (lièvres, oiseaux,...)

Obs 7 :

Monsieur LAURENS Gilbert

30, route de Courseulles

14480 – CREULLY sur SEULLES

Monsieur LAURENS est venu pour se renseigner sur un problème de classement d'une parcelle sur la limite de Villiers le Sec

Avis du Commissaire Enquêteur : L'intervention de Monsieur Laurens n'entre pas dans la zone concernée par l'enquête publique diligentée.

Obs 8 :

Monsieur RIFFI

30, rue Guy de Maupassant

14480 – CREULLY sur SEULLES

Monsieur RIFFI demande que les constructions soient à plus de trois mètres de sa clôture et qu'il n'y ait pas d'immeubles haut dans les constructions envisagées

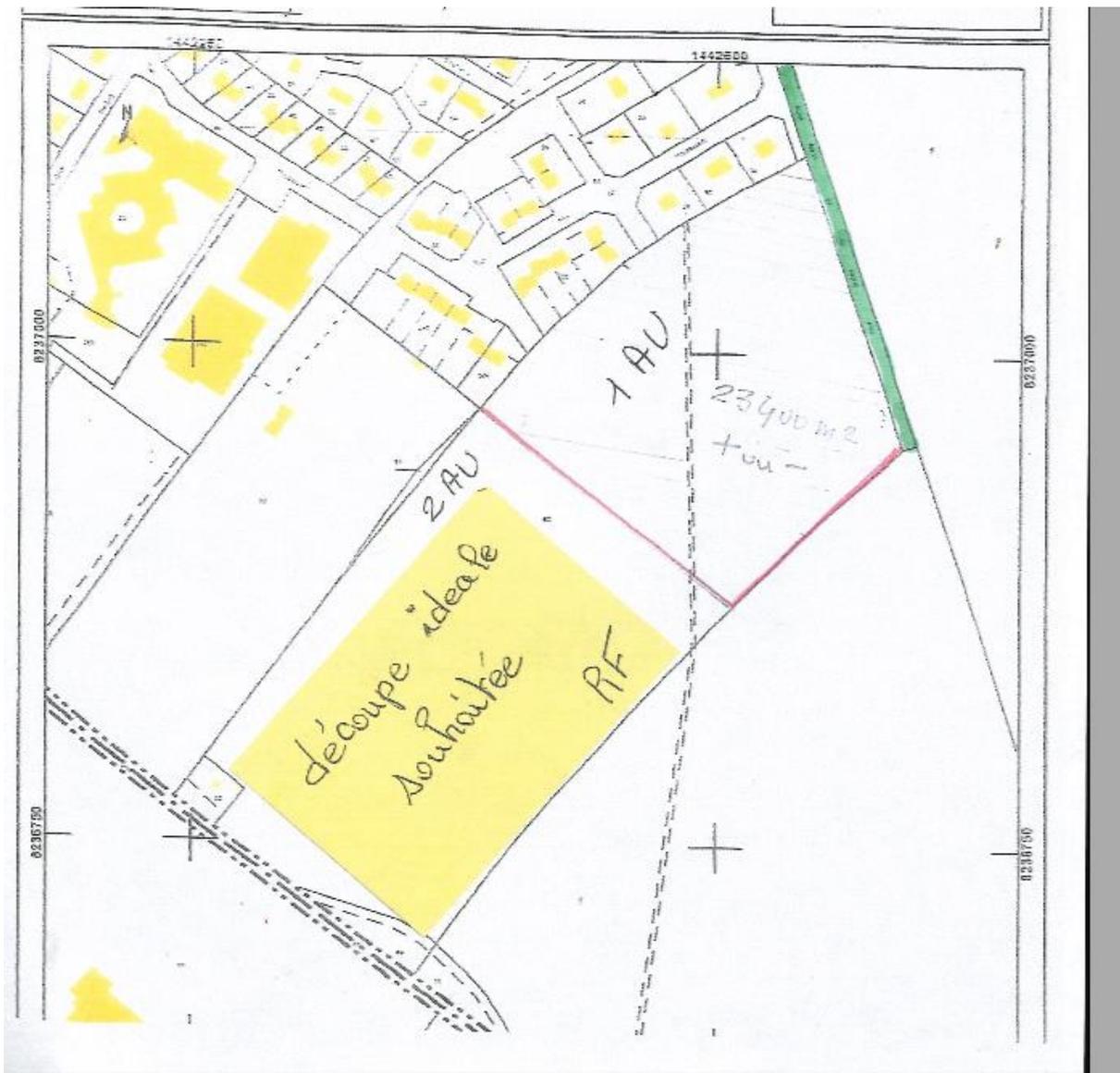
Avis du Commissaire Enquêteur : Les règles de construction seront précisées dans le programme d'aménagement qui sera présenté par l'opérateur devant intervenir sur la zone. Il est recommandé de maintenir les dispositions inhérentes à la mise en œuvre du règlement écrit concernant la zone 1 AU dans le plan local d'urbanisme actuel, dispositions qui ne sont pas modifiées au travers de modification faisant l'objet de l'enquête publique engagée.

Obs 9 :

Monsieur FIQUET René, accompagné de Monsieur BENOIST Alexandre – domicilié 12, route de Ver, 14480 – CREPON

Monsieur FIQUET fait suite à sa première visite (Obs3) et, en présence de l'exploitant agricole, Monsieur Benoist Alexandre, propose trois modifications de découpage de la parcelle qui devrait rester en 2 AU afin de permettre une bonne manoeuvrabilité des engins agricoles.

Monsieur Benoist, intéressé au premier chef, souhaiterait que le découpage soit positionné selon la solution numéro 3, à savoir permettant la réalisation d'une parcelle quadrangulaire facile pour l'utilisation des engins.



Avis du Commissaire Enquêteur : Après avoir consulté l'exploitant agricole, constatant que cette solution est effectivement plus opérationnelle pour la manoeuvrabilité des engins (en particulier l'épandeur), le Commissaire Enquêteur recommande cette solution numéro 3 comme précisé sur le plan ci-dessus présenté.

Obs 10 :

Madame PERCHERON Océane

33,rue Guy de Maupassant

14480 – CREULLY SUR SEULLES

Madame Percheron souligne la nécessité de sauvegarder le chemin communal rural le long de la zone 2 AU actuelle, permettant la desserte de l'arrière du lotissement, permettant par ailleurs de limiter la circulation, tout en sauvegardant la tranquillité du quartier.

En outre, Madame Percheron suggère la mise en place d'une piste cyclable le long du boulevard des Canadiens, en retrait des arbres, pour permettre un accès sécurisé vers le supermarché.

***Avis du Commissaire Enquêteur :** Cette observation rejoint l'observation numéro 6 de Monsieur et Madame BLOND, à savoir la nécessité de sauvegarder le chemin rural. En outre, l'idée de réaliser une piste cyclable entre la ligne d'arbres du boulevard des Canadiens et la zone 1 AU semble cohérente et entrer dans une perspective d'aménagement harmonieux du site, en respectant des orientations de mobilité douce.*

REGISTRE SIEGE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES SEULLES TERRE ET MER

Trois interventions sont parvenues par mail à la Communauté de Communes Seulles Terre et Mer.



Mairie Creully-sur-Seulles <plucreullysurseulles@gmail.com>

Non au classement en constructible d'une partie de la Plaine agricole au delà de la route Canadienne

1 message

Collin et Faivre J Franÿfffe7ois et Isabelle <collin_faivre@yahoo.com>
À : "plucreullysurseulles@gmail.com" <plucreullysurseulles@gmail.com>

15 janvier 2022 à 10:44

Bonjour,

C'est avec effarement que j'ai constaté la construction d'une surface commerciale dans des terres agricoles parmi les plus fertiles du monde il y a quelques mois. alors que d'autres terrains, non construits (dans la zone entre Creully et le Garage Renault, de moindre qualité, ne sont pas utilisées.

Deux points , un sur le fond et un autre sur la Méthode :

Sur le Fond, d'autres terrains sont disponibles et il est indispensable, dans le cadre de la souveraineté alimentaire de notre pays, de privilégier les implantations, quelles qu'elles soient dans des zones à plus faible potentiel.

Sur la forme, une passage 'en force' avant le changement de réglementation liée au plan climat résilience est simplement honteux.

Bien cordialement

Jean-François COLLIN

Avis du Commissaire Enquêteur : Cette observation de Monsieur Collin et de Monsieur et Madame Faivre exprime le mécontentement de ces personnes concernant l'existence d'une surface commerciale déjà réalisée sur l'emprise de la zone d'études concernée par la modification du plan local d'urbanisme.

Quant à l'avis concernant le « passage en force » de cet aménagement, il semble que ces personnes ont eu la possibilité de s'exprimer dans le cadre de l'enquête publique et auraient fort bien pu venir apporter leur contribution à la réflexion pour préciser les orientations qu'ils entendent défendre. L'enquête publique est faite pour cette approche démocratique.

modification du plu de Creully

1 message

Bertrand NENOT <bertrand_nenot@orange.fr>
Répondre à : Bertrand NENOT <bertrand_nenot@orange.fr>
À : plucreullysurseulles@gmail.com

2 février 2022 à 19:55

Bonjour Mr

Concernant le projet d'un nouveau lotissement sur Creully, pourquoi modifier le PLU alors qu'une étude de réflexion sur le PLU va débuter à l'intercom ?
Au vu de la destruction de plusieurs bonnes terres agricoles, quel est l'avis rendu de la CDPENAF actuellement ?

Depuis le 1^{er} janvier, ce n'est plus possible de saccager des terres agricoles, privilégiant des constructions sur "dents creuses", alors pourquoi cette modification hative en petit comité à coté de carrefour qui vide le bourg

Cordialement
Mr Nénot Bertrand

***Avis du Commissaire Enquêteur** : cette observation souligne la possibilité d'utiliser des « dents creuses » dans l'espace intérieur de la Commune de Creully sur Seulles. Simplement, il faut savoir que ces « dents creuses » sont inscrites dans des zones constructibles, et que si elles ne sont pas bouchées, c'est que personne ne s'y est intéressé.*

Pour ce qui est de l'avis du CDPENAF : il a été consulté par la Collectivité, mais aucune réponse n'est intervenue avant et pendant les délais légaux de l'enquête.

(aucun objet)

1 message

Gehan Olivier <olivier.gehan@ensicaen.fr>
À : "plucreullysurseulles@gmail.com" <plucreullysurseulles@gmail.com>

3 février 2022 à 08:08

Bonjour

Je m'appelle Olivier Gehan, je suis Maître de Conférences HDR et élu de Creully sur Seulles. Je souhaite réagir à l'enquête publique concernant la modification du PLU sur Creully sur Seulles. A titre personnel, je suis farouchement opposé à cette modification qui a pour objectif de permettre la création d'une zone d'habitations d'une centaine de maisons dans un premier temps. Mon opposition est motivée par différentes réflexions que je me permets de vous lister ci-dessous

- il me semble qu'il serait plus judicieux de réfléchir à d'autres emplacements, peut-être plus proches du centre-ville avec des dents creuses encore existantes
- depuis Août dernier, il me semble que cette modification du PLU ne serait plus possible. Cette procédure a donc été judicieusement enclenchée auparavant mais il me semble que nous devrions respecter l'esprit de la nouvelle règle
- l'urbanisme devrait, me semble-t-il, être réfléchi au niveau de la communauté de commune afin de bien répartir des besoins de chacun et de respecter une certaine cohérence
- les infrastructures actuelles notamment en termes de transports en commun sont déjà très largement insuffisantes sur Creully sur Seulles

Je vous remercie par avance de recueillir mon témoignage et mon avis

Cordialement

Olivier Gehan
Maître de Conférences
Habilitation à Diriger des Recherches
ENSICAEN

Avis du Commissaire Enquêteur : *J'ai bien pris note de l'opposition au projet formulé par Monsieur Géhan.*

Pour ce qui est des « dents creuses », il faut savoir qu'elles sont inscrites dans un zonage de la commune en zone constructible et n'ont fait l'objet d'aucun intérêt par les propriétaires ou d'éventuels acquéreurs.

Pour le fait que la modification de PLU n'ait pas pris en compte le texte de loi promulgué en août 2021, cela est dû au fait que la procédure était engagée avant la promulgation du texte.

Une réflexion sur l'urbanisme au niveau de la Communauté de Commune sera engagée avec l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal qui interviendra d'ici deux à trois années.

Pour ce qu'il en est des infrastructures de transport en commun, il sera demandé l'installation d'un arrêt d'autobus (en particulier scolaire) dans la zone 1AU envisagée. Le réseau de transports qui dépend du Département est régulièrement étudié et aménagé par les services spécialisés qui ajustent les horaires et les itinéraires en fonction des demandes des usagers et de leur comportement réel...

OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Si, sur le fond, la démarche entreprise de modification numéro 2 du Plan Local d'Urbanisme n'entraîne aucune observation particulière, la procédure étant parfaitement respectée, et les orientations proposées cohérentes, le Commissaire Enquêteur souhaiterait que, dans le plan d'aménagement soient envisagés les dispositifs suivants :

- Mise en réserve par la Commune, d'espaces réservés pour la mise en place de poubelles, collecteurs de verres, et de plastiques, et manoeuvrabilité pour des autocars scolaires hors de l'emprise du boulevard des Canadiens
- Imposer dans le projet d'aménagement la mise en place de haies multispéciées, entre les parcelles, permettant le maintien d'une biodiversité importante, mais aussi l'établissement de passages entre les parcelles pour maintenir la continuité de circulation pour les micromammifères (hérissons)
-

Registre dématérialisé : aucune observation

A l'issue de l'enquête, le Commissaire Enquêteur a adressé une synthèse accompagnée de recommandations, à la Communauté de Communes SEULLES TERRE ET MER, qui en a pris connaissance et a fourni un mémoire en réponse détaillé pris en compte dans la décision définitive du Commissaire Enquêteur, document ci-après, dont les éléments sont satisfaisants d'un point de vue réglementaire.

Réponses aux observations émises lors de l'enquête publique.

1 – Monsieur LECESNE Patrick. 9 Rue Robert de Caen, 14 480 CREULLY-SUR-SEULLES

Je souhaite en tant que voisin que les arbres Avenue des Canadiens soient préservés

Réponse de la collectivité : Les arbres Avenues des Canadiens seront préservés. Dans le PLU, ces arbres sont classés en tant que « haie à protéger en vertu de l'application de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme ».

2 – Monsieur De Commer Albert. CREULLY-SUR-SEULLES

Demande des haie doubles avec haut jet soient réalisées autour des zones constructibles et entre les parcelles lors de l'aménagement.

Que ces haies soient à une distance minimum de deux mètres par rapport aux riverains.

Aurait souhaité que toute la parcelle ZH01 soit intégrée vers le sud.

Réponse de la collectivité : Les demandes concernant les haies (sauf haut jet) seront étudiées et au besoin intégrées au moment de l'élaboration de l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ce secteur d'urbanisation. L'orientation d'aménagement et de programmation précise les objectifs et les principes d'urbanisation en complément des règlements écrits et graphiques. Elle peut préciser les modalités d'équipements et de réalisation d'infrastructure (réseaux viaires, etc.), des choix d'aménagement ou de localisation d'espaces ou d'équipements collectifs, des aménagements, des protections paysagères ou des protections environnementales à mettre en œuvre.

L'exécution par toute personne publique ou privée de tout travaux, constructions, aménagement, plantations, affouillements, ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées doit être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

La parcelle ZH01 n'est pas concernée par la modification n°2 du PLU de Creully-sur-Seulles et reste classée en zone Ua.

3 – Monsieur FIQUET René. Lantheuil

Signale que dans la zone 2AU, existerait une « pointe » difficile à cultiver (** du pulvérisateur). Revoir si possible la découpe pour réduire cette pointe.

Réponse de la collectivité : Le découpage de la zone 1AU ne peut être revu et modifié de façon aussi importante à ce stade du projet (+ 12 400m² env.). L'évaluation environnementale a été réalisée selon le tracé présenté lors de l'enquête publique.

4 - Monsieur JULIEN. 12 Routes de Courseulles, 14 480 CREULLY-SUR-SEULLES

Monsieur Julien verse au dossier d'enquête un courrier de la Chambre d'Agriculture du Calvados, daté du 21/12/2021, et qui n'était pas annexé dans le dossier d'enquête.

Réponse de la collectivité : Le courrier de la chambre d'agriculture, reçu en mairie de Creully-sur-Seulles le 28 décembre 2021, est disponible et accessible à tous depuis le 3 janvier 2022 sur le site internet de la communauté de communes Seulles Terre et Mer ainsi que dans le dossier d'enquête publique à disposition du public au siège de la communauté de communes Seulles Terre et Mer.

5 – Monsieur JULIEN. 12 Routes de Courseulles, 14 480 CREULLY-SUR-SEULLES

L'avis de la chambre d'agriculture n'est pas présent au dossier.

Il me paraît plus pertinent de revoir l'ensemble de l'urbanisation de Creully-sur-Seulles dans le cadre du PLUi qui se met en place à STM.

Il existe sur les communes historiques de Creully-sur-Seulles, des « dents creuses » qui peuvent prioritairement être utilisées pour l'urbanisation.

Je fais remarquer que cette procédure n'est plus possible dans le cadre de la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce n'est certainement pas un hasard qu'elle ait été enclenchée avant...

Réponse de la collectivité : Le courrier de la chambre d'agriculture, reçu en mairie de Creully-sur-Seulles le 28 décembre 2021, est disponible et accessible à tous depuis le 3 janvier 2022 sur le site internet de la communauté de communes Seulles Terre et Mer ainsi que dans le dossier d'enquête publique à disposition du public au siège de la communauté de communes Seulles Terre et Mer.

La commune de Creully-sur-Seulles est définie dans le SCoT du Bessin comme commune pôle relais. L'ouverture de cette zone 2AU est aujourd'hui rendue nécessaire pour plusieurs raisons :

- Une trajectoire démographique défavorable et contradictoire avec son statut de pôle relais tel que défini par le SCOT du Bessin dû à une croissance et un renouvellement de la population en deçà des prévisions et des besoins et un vieillissement de la population ;
- Une évolution démographique qui menace aujourd'hui la pérennité d'une offre de services et d'équipements cohérente avec son statut de commune pôle (incidences notables sur le fonctionnement des équipements scolaires avec la fermeture d'une 4^{ème} classe en 2021 mais également sur les commerces, services publics, services aux particuliers, etc.) ;

Le rythme des constructions neuves et l'insuffisance du potentiel de densification de la zone U (7 000m² environ disponibles en densification) ne permet pas de répondre aux défis évoqués ci-dessus.

Les 6,9 hectares prévus à l'urbanisation correspondent environ à la moitié des espaces consommés durant la décade précédente (14,2 ha entre 2009 et 2020 pour l'observatoire national de l'artificialisation des sols). Ainsi, la consommation d'espace pour cette future zone 1AU est cohérente avec la trajectoire fixée par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Au vu du fort potentiel agronomique des terres de ce secteur, il pourra être demandé au futur aménageur une expertise sur la possibilité de déplacer la terre végétale impactée comme mesure de réduction.

Le PLU de la commune de Creully a été approuvé le 11 février 2013. Le code de l'urbanisme précise que le plan local d'urbanisme est révisé lorsque la commune ou l'EPCI décide « d'ouvrir à

l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisition foncières significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier » (article L.153-31 du code de l'urbanisme). Les « six ans suivant sa création » s'applique uniquement pour un plan local d'urbanisme adopté après le 1^{er} janvier 2018 (article 199 de la loi Climat et Résilience). C'est donc la règle des neuf ans qui s'applique pour l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU. Le PLU de Creully a été approuvé il y a moins de neuf ans. Par conséquent la procédure de modification permet l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU.

6 – Monsieur et Madame BLOND Claude et Fabiola. 32 Rue Guy de Maupassant, 14 480 CREULLY-SUR-SEULLES

Monsieur et Madame BLOND, sont propriétaires d'une maison depuis 2015 dans une zone tranquille. Ils souhaiteraient conserver cette qualité de vie et de ne pas être enclavés dans un nouveau lotissement. Ils s'interrogent pour savoir s'il est possible de conserver le chemin rural qui passe le long de leur propriété et souhaitent que la circulation de desserte du nouveau lotissement se fasse au sud, en contournant le supermarché.

Réponse de la collectivité : Leurs demandes concernant la conservation du chemin rural et de l'accès du lotissement par le sud, en contournant le supermarché, seront étudiées et au besoin intégrées au moment de l'élaboration de l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ce secteur d'urbanisation. L'orientation d'aménagement et de programmation précise les objectifs et les principes d'urbanisation en complément des règlements écrits et graphiques. Elle peut préciser les modalités d'équipements et de réalisation d'infrastructure (réseaux viaires, etc.), des choix d'aménagement ou de localisation d'espaces ou d'équipements collectifs, des aménagements, des protections paysagères ou des protections environnementales à mettre en œuvre.

L'exécution par toute personne publique ou privée de tout travaux, constructions, aménagement, plantations, affouillements, ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées doit être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

7 – Monsieur LAURENS Gilbert. 30 Route de Courseulles -, 14 480 CREULLY-SUR-SEULLES

Est venu se renseigner sur un problème de classement d'une parcelle sur limite de Villiers-le-Sec.

Réponse de la collectivité : pas de commentaire.

8 – Monsieur RIFFI. 30 Rue Guy de Maupassant, 14 480 CREULLY-SUR-SEULLES

Monsieur RIFFI demande que les constructions soient à 3 mètres de sa clôture, et qu'il n'y ait pas d'immeuble.

Réponse de la collectivité : La demande de Monsieur RIFFI sera étudiée et au besoin intégrée au moment de l'élaboration de l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ce

secteur d'urbanisation. L'orientation d'aménagement et de programmation précise les objectifs et les principes d'urbanisation en complément des règlements écrits et graphiques. Elle peut préciser les modalités d'équipements et de réalisation d'infrastructure (réseaux viaires, etc.), des choix d'aménagement ou de localisation d'espaces ou d'équipements collectifs, des aménagements, des protections paysagères ou des protections environnementales à mettre en œuvre.

L'exécution par toute personne publique ou privée de tout travaux, constructions, aménagement, plantations, affouillements, ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées doit être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

De plus, les règles de constructions par rapport aux limites séparatives ne seront pas plus restrictives que le PLU actuel. (cf. article UC7 – Implantation des construction par rapport aux limites séparatives).

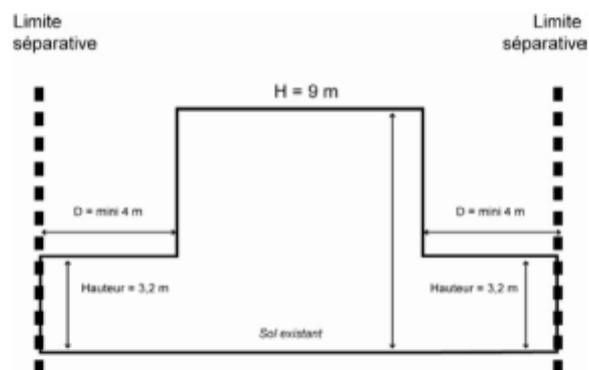
ARTICLE UC7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit sur les limites séparatives ;
- Soit en retrait des limites séparatives.

En cas d'implantation en limite séparative, la hauteur de la construction est limitée à 3,20 mètres conformément au schéma ci-dessous.



En cas d'implantation en retrait, ce dernier doit être au minimum de 4 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Le retrait doit être au moins égal à 3 mètres.

Toutefois les constructions peuvent être implantées en limite séparative dès lors que leur hauteur en limite séparative reste inférieure ou égale à 3,20 mètres.

Demande la modification du découpage de la zone 1AU pour permettre la culture. Voir document annexé de 3 pages. Le plus souhaité est la solution n°3 en ligne de l'ancien lotissement.

Réponse de la collectivité : Le découpage de la zone 1AU ne peut être revu et modifié de façon aussi importante à ce stade du projet. L'évaluation environnementale a été réalisée selon le tracé présenté lors de l'enquête publique

10 – Monsieur Jean-François COLLIN. Mail reçu le 15 janvier 2022

C'est avec effarement que j'ai constaté la construction d'une surface commerciale dans des terres agricoles parmi les plus fertiles du monde il y a quelques mois, alors que d'autres terrains, non construits (dans la zone entre Creully et le Garage Renault, de moindre qualité, ne sont pas utilisées).

Sur le fond, d'autres terrains sont disponibles et il est indispensable, dans le cadre de la souveraineté alimentaire de notre pays de privilégier les implantations, quelles qu'elles soient dans des zones à plus faible potentiel.

Sur la forme, un passage « en force » avant le changement de réglementation liée au plan climat résilience est simplement honteux.

Réponse de la collectivité : Le projet de surface commerciale sur ce secteur est connu de longue date (permis d'aménager délivré le 27 mai 2019) et ne fait pas l'objet de cette procédure de modification.

Les terres entre Creully et le Garage Renault sont classées en zone agricole et ne peuvent donc pas être urbanisables avec une procédure de modification de PLU. Seule une procédure de révision pourrait rendre cette zone agricole urbanisable. Or, une procédure de révision ne peut être mise en œuvre lorsque l'élaboration du PLU intercommunal est en cours ce qui est le cas pour la communauté de communes Seules Terre et Mer.

La commune de Creully-sur-Seules est définie dans le SCoT du Bessin comme commune pôle relais. L'ouverture de cette zone 2AU est aujourd'hui rendue nécessaire pour plusieurs raisons :

- Une trajectoire démographique défavorable et contradictoire avec son statut de pôle relais tel que défini par le SCOT du Bessin dû à une croissance et un renouvellement de la population en deçà des prévisions et des besoins et un vieillissement de la population ;
- Une évolution démographique qui menace aujourd'hui la pérennité d'une offre de services et d'équipements cohérente avec son statut de commune pôle (incidences notables sur le fonctionnement des équipements scolaires avec la fermeture d'une 4^{ème} classe en 2021 mais également sur les commerces, services publics, services aux particuliers, etc.) ;

Le rythme des constructions neuves et l'insuffisance du potentiel de densification de la zone U (7 000m² environ disponibles en densification) ne permet pas de répondre aux défis évoqués ci-dessus.

De plus, les 6,9 hectares prévus à l'urbanisation correspondent environ à la moitié des espaces consommés durant la décade précédente (14,2 ha entre 2009 et 2020 pour l'observatoire national de l'artificialisation des sols). Ainsi, la consommation d'espace pour cette future zone 1AU est cohérente avec la trajectoire fixée par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Au vu du fort potentiel agronomique des terres de ce secteur, il pourra être demandé au futur aménageur une expertise sur la possibilité de déplacer la terre végétale impactée comme mesure de réduction.

Enfin, le PLU de la commune de Creully a été approuvé le 11 février 2013. Le code de l'urbanisme précise que le plan local d'urbanisme est révisé lorsque la commune ou l'EPCI décide « d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisition foncières significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier » (article L.153-31 du code de l'urbanisme). Les « six ans suivant sa création » s'applique uniquement un plan local d'urbanisme adopté après le 1^{er} janvier 2018 (article 199 de la loi Climat et Résilience). C'est donc la règle des neuf ans qui s'applique pour l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU. Le PLU de Creully a été approuvé il y a moins de neuf ans. Par conséquent la procédure de modification permet l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU.

11 – Avis de la chambre d'agriculture. Reçu le 28 décembre 2021 en mairie de Creully-sur-Seulles

« nous vous adressons notre avis, en regrettant un délai inférieur à un mois ».

Réponse de la collectivité : le délai d'un mois de l'enquête publique n'est pas pris en compte.

Concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU.

« ... Ce retard nous amène à nous interroger sur les objectifs initiaux du PADD [...] Nous sommes assez étonnés de cet écart, et aurions par conséquent souhaité une révision de ces objectifs potentiellement surévalués ».

Réponse de la collectivité : Revoir les objectifs initiaux du PADD implique la révision du Plan Local d'Urbanisme. Or, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal étant en cours d'élaboration, il n'est pas possible de faire une révision d'un PLU communal. Seul les procédures secondaires (modification, modification simplifiée, déclaration de projet) sont faisables.

« ...ces 6,9 ha sont une surface très conséquente au regard du contexte actuel de sobriété foncière, renforcée notamment par la récente loi « climat et résilience du 22 août 2021. »

Réponse de la collectivité : Les 6,9 hectares prévus à l'urbanisation correspondent environ à la moitié des espaces consommés durant la décade précédente (14,2 ha entre 2009 et 2020 pour l'observatoire national de l'artificialisation des sols). Ainsi, la consommation d'espace pour cette future zone 1AU est cohérente avec la trajectoire fixé par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Au vu du fort potentiel agronomique des terres de ce secteur, il pourra être demandé au futur aménageur une expertise sur la possibilité de déplacer la terre végétale impactée comme mesure de réduction.

De plus, l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de cette zone 2AU, présente, d'après les SCoT du Bessin, les caractéristiques attendues pour une commune identifiée comme pôle relais, notamment en matière de renforcement de ce pôle par l'offre de logement et l'accueil de nouvelles populations. L'ouverture de cette zone 2AU est aujourd'hui rendue nécessaire pour plusieurs raisons :

- Une trajectoire démographique défavorable et contradictoire avec son statut de pôle relais tel que défini par le SCOT du Bessin dû à une croissance et un renouvellement de la population en deçà des prévisions et des besoins et un vieillissement de la population ;
- Une évolution démographique qui menace aujourd'hui la pérennité d'une offre de services et d'équipements cohérente avec son statut de commune pôle (incidences notables sur le fonctionnement des équipements scolaires avec la fermeture d'une 4^{ème} classe en 2021 mais également sur les commerces, services publics, services aux particuliers, etc.) ;

Le rythme des constructions neuves et l'insuffisance du potentiel de densification de la zone U (7 000m² environ disponibles en densification) ne permet pas de répondre aux défis évoqués ci-dessus.

« ...Si toutefois, une révision générale du PLU qui maintient une zone 2AU préexistante constitue pour celle-ci le nouveau point de départ du délai, nous insistons sur le fait que le projet pour lequel vous nous consultez est bien une modification et non une révision. »

Réponse de la collectivité : Le PLU de la commune de Creully a été approuvé le 11 février 2013. Le code de l'urbanisme précise que le plan local d'urbanisme est révisé lorsque la commune ou l'EPCI décide « d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisition foncières significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier » (article L.153-31 du code de l'urbanisme). Les « six ans suivant sa création » s'applique uniquement un plan local d'urbanisme adopté après le 1^{er} janvier 2018 (article 199 de la loi Climat et Résilience). C'est donc la règle des neuf ans qui s'applique pour l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU. Le PLU de Creully a été approuvé il y a moins de neuf ans. Par conséquent la procédure de modification permet l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU.

Concernant le classement de la zone 1AU en zone Ub

Réponse de la collectivité : pas de commentaire sur l'avis présenté.

Concernant la suppression de la servitude de mixité sociale

Réponse de la collectivité : pas de commentaire sur l'avis présenté.

12 – Monsieur Bertrand NENOT. Mail reçu le 2 février 2022

Bonjour Mr,

Concernant le projet d'un nouveau lotissement sur Creully, pourquoi modifier le PLU alors qu'une étude de réflexion sur le PLU va débiter à l'intercom ?

Au vu de la destruction de plusieurs bonnes terres agricoles, quel est l'avis rendu de la CDPENAF actuellement ?

Depuis le 1^{er} janvier, ce n'est plus possible de saccager des terres agricoles, privilégiant des constructions sur « dents creuses », alors pourquoi cette modification hâtive en petit comité à côté de carrefour qui vide le bourg ?

Réponse de la collectivité : La commune de Creully-sur-Seulles est définie dans le SCoT du Bessin comme commune pôle relais. L'ouverture de cette zone 2AU est aujourd'hui rendue nécessaire pour plusieurs raisons :

- Une trajectoire démographique défavorable et contradictoire avec son statut de pôle relais tel que défini par le SCOT du Bessin dû à une croissance et un renouvellement de la population en deçà des prévisions et des besoins et un vieillissement de la population ;
- Une évolution démographique qui menace aujourd'hui la pérennité d'une offre de services et d'équipements cohérente avec son statut de commune pôle (incidences notables sur le fonctionnement des équipements scolaires avec la fermeture d'une 4^{ème} classe en 2021 mais également sur les commerces, services publics, services aux particuliers, etc.) ;

Le rythme des constructions neuves et l'insuffisance du potentiel de densification de la zone U (7 000m² environ disponibles en densification) ne permet pas de répondre aux défis évoqués ci-dessus.

Une procédure d'élaboration de Plan Local d'Urbanisme est effectivement en cours sur le territoire de la communauté de communes Seulles Terre et Mer. Son approbation est prévue pour dans quelques années. La procédure de modification pour l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU permet de poursuivre la mise en œuvre du projet communal tel que prévu par le PLU et le PADD de la commune en parallèle de la procédure d'élaboration du PLUi.

De plus, les 6,9 hectares prévus à l'urbanisation correspondent environ à la moitié des espaces consommés durant la décade précédente (14,2 ha entre 2009 et 2020 pour l'observatoire national de l'artificialisation des sols). Ainsi, la consommation d'espace pour cette future zone 1AU est cohérente avec la trajectoire fixée par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Au vu du fort potentiel agronomique des terres de ce secteur, il pourra être demandé au futur aménageur une expertise sur la possibilité de déplacer la terre végétale impactée comme mesure de réduction.

Enfin, le PLU de la commune de Creully a été approuvé le 11 février 2013. Le code de l'urbanisme précise que le plan local d'urbanisme est révisé lorsque la commune ou l'EPCI décide « d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisition foncières significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier » (article L.153-31 du code de l'urbanisme). Les « six ans suivant sa création » s'applique uniquement un plan local d'urbanisme adopté après le 1^{er} janvier 2018 (article 199 de la loi Climat et Résilience). C'est donc la règle des neuf ans qui s'applique pour l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU. Le PLU de Creully a été approuvé il y a moins de neuf ans. Par conséquent la procédure de modification permet l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU.

Bonjour

Je m'appelle Olivier Gehan, je suis maître de conférences HDR et élu de Creully-sur-Seulles. Je souhaite réagir à l'enquête publique concernant la modification du PLU sur Creully sur Seulles. A titre personnel, je suis farouchement opposé à cette modification qui a pour objectif de permettre la création d'une zone d'habitations d'une centaine de maisons dans un premier temps. Mon opposition est motivée par différentes réflexions que je me permets de vous lister ci-dessous :

- Il me semble qu'il serait plus judicieux de réfléchir à d'autres emplacements, peut-être plus proches du centre-ville avec des dents creuses encore existantes.
- Depuis août dernier, il me semble que cette modification du PLU ne serait plus possible. Cette procédure a donc été judicieusement enclenchée auparavant mais il me semble que nous devrions respecter l'esprit de la nouvelle règle.
- L'urbanisme devrait, me semble-t-il, être réfléchi au niveau de la communauté de communes afin de répartir des besoins de chacun et de respecter une certaine cohérence.
- Les infrastructures actuelles notamment en termes de transports en commun sont déjà très largement insuffisantes sur Creully-sur-Seulles.

Réponse de la collectivité :

« Il me semble qu'il serait plus judicieux de réfléchir à d'autres emplacements, peut-être plus proches du centre-ville avec des dents creuses encore existantes. »

La commune de Creully-sur-Seulles est définie dans le SCoT du Bessin comme commune pôle relais. L'ouverture de cette zone 2AU est aujourd'hui rendue nécessaire pour plusieurs raisons :

- Une trajectoire démographique défavorable et contradictoire avec son statut de pôle relais tel que défini par le SCOT du Bessin dû à une croissance et un renouvellement de la population en deçà des prévisions et des besoins et un vieillissement de la population ;
- Une évolution démographique qui menace aujourd'hui la pérennité d'une offre de services et d'équipements cohérente avec son statut de commune pôle (incidences notables sur le fonctionnement des équipements scolaires avec la fermeture d'une 4^{ème} classe en 2021 mais également sur les commerces, services publics, services aux particuliers, etc.) ;

Le rythme des constructions neuves et l'insuffisance du potentiel de densification de la zone U (7 000m² environ disponibles en densification) ne permet pas de répondre aux défis évoqués ci-dessus.

« Depuis août dernier, il me semble que cette modification du PLU ne serait plus possible. Cette procédure a donc été judicieusement enclenchée auparavant mais il me semble que nous devrions respecter l'esprit de la nouvelle règle. »

Le PLU de la commune de Creully a été approuvé le 11 février 2013. Le code de l'urbanisme précise que le plan local d'urbanisme est révisé lorsque la commune ou l'EPCI décide « d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisition foncières significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier » (article L.153-31 du

code de l'urbanisme). Les « six ans suivant sa création » s'applique uniquement un plan local d'urbanisme adopté après le 1^{er} janvier 2018 (article 199 de la loi Climat et Résilience). C'est donc la règle des neuf ans qui s'applique pour l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU. Le PLU de Creully a été approuvé il y a moins de neuf ans. Par conséquent la procédure de modification permet l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU.

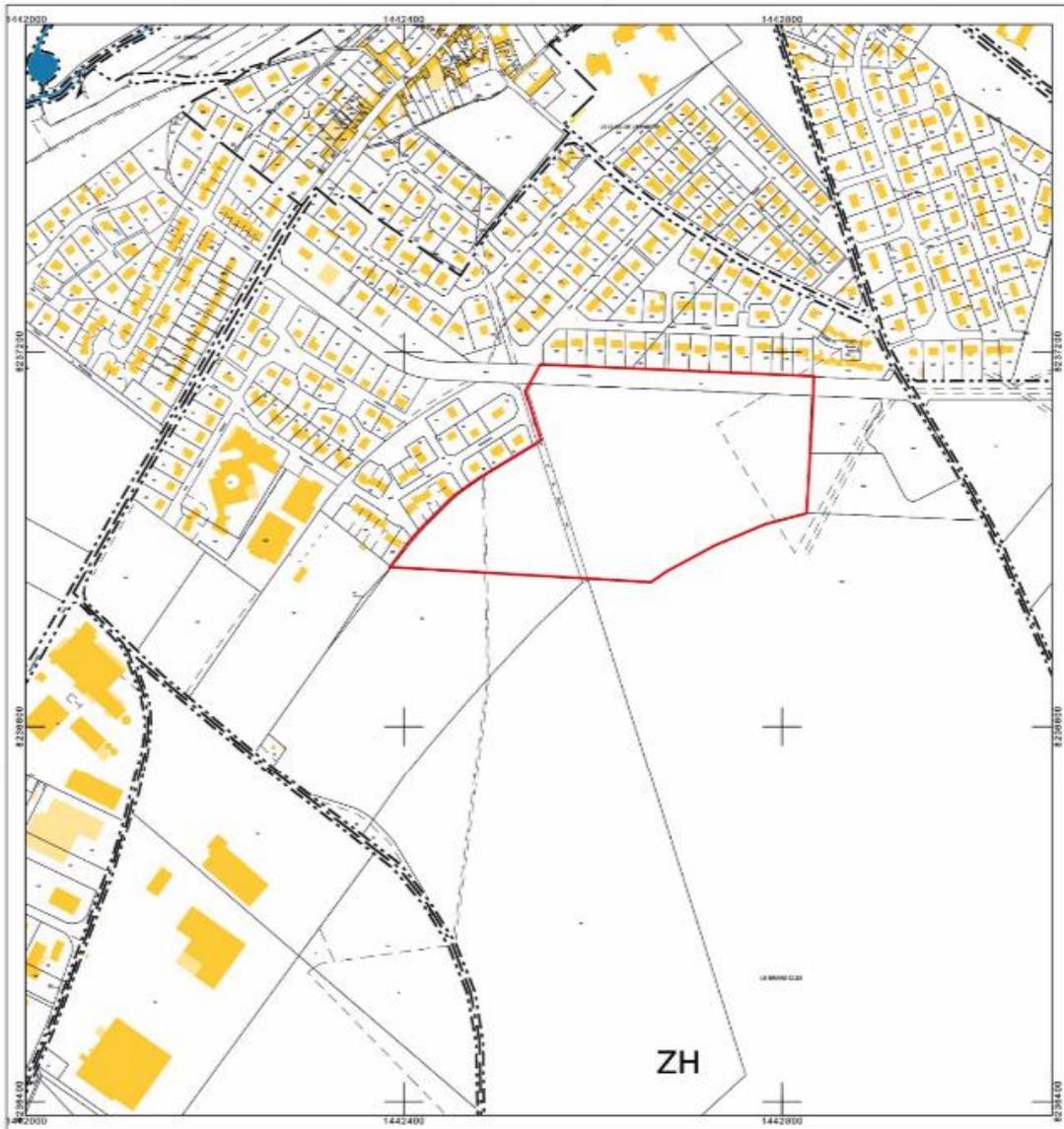
« L'urbanisme devrait, me semble-t-il, être réfléchi au niveau de la communauté de communes afin de répartir des besoins de chacun et de respecter une certaine cohérence. »

L'urbanisme est effectivement réfléchi au niveau de la communauté de communes avec l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal dont la prescription d'élaboration a été délibérée lors du conseil communautaire du 9 décembre 2021. Son approbation est prévue dans quelques années.

« Les infrastructures actuelles notamment en termes de transports en commun sont déjà très largement insuffisantes sur Creully-sur-Seulles. »

Les infrastructures notamment en termes de transports en commun ne font pas l'objet de la modification du PLU de Creully-sur-Seulles.

DEPARTEMENT DU CALVADOS
COMMUNAUTE DE COMMUNES SEULLES TERRE ET MER
COMMUNE DE CREULLY SUR SEULLES



ENQUETE PUBLIQUE – Modification numéro 2 du Plan Local d’Urbanisme

Enquête numéro : E 21000071/ 14

Du 03 janvier 2022 au 03 février 2022

Commissaire Enquêteur : Yann DRUET

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

A l'issue de cette enquête qui est marquée par une participation active du public sur le sujet de la modification numéro 2 du plan local d'urbanisme de la Commune de CREULLY sur SEULLES après avoir analysé l'ensemble des pièces du dossier mis à l'enquête, examiné les avis des personnes publiques associées, et les observations déposées, après avoir fait deux visites de terrain,

Au regard :

- Code de l'environnement et du Code de l'Urbanisme,
- Du dossier soumis à enquête
- Du déroulement de l'enquête,
- Des avis des personnes publiques associées,
- Des observations déposées par le public
- Du mémoire en réponse

Il apparaît que :

- Bien informé correctement et complètement, le public n'a formulé aucune observation particulière pouvant occasionner une remise en cause du projet de modification numéro 2 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de CREULLY sur SEULLES
- Ce dossier mis à disposition du public était conforme aux normes requises pour une information complète et satisfaisante du public, qui disposait d'éléments clairs et suffisants pour obtenir une bonne compréhension du projet
- Les annonces faites dans la Presse, sur le site internet de la Commune et par voie d'affichage étaient claires, et que le public a été largement informé dans les délais légaux pour pouvoir présenter des observations
- Le public pouvait consulter librement le dossier dans les bureaux de la Mairie de Creully sur Seulles et au siège de la Communauté de Communes Seulles Terre et Mer
- L'arrêté prescrivant l'enquête publique était mis à disposition du public dans le dossier mis à l'enquête et constitue l'information diffusée par voie de presse, et par affichage dans les délais légaux et selon les formes légales,
- L'enquête s'est correctement déroulée du 3 janvier 2022 au 3 février 2022 (heure de fermeture de la Mairie), soit 31 jours consécutifs, et ce dans le respect des règles sanitaire en vigueur (gel, masques mis à disposition du public, fenêtres ouvertes) le Commissaire Enquêteur se tenant à disposition au cours des permanences librement ouvertes au public qui a manifesté son intérêt
- Les personnes publiques associées ont manifesté un avis favorable à la modification numéro 2 du Plan Local d'Urbanisme, hormis la Chambre d'Agriculture, et cela alors même que le propriétaire agriculteur et l'exploitant agricole ont émis un avis favorable

Il me semble que :

- Le projet de modification numéro 2 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de CREULLY sur SEULLES s'inscrit en cohérence avec le P.A.D.D. et les O.A.P. source des orientations du développement urbanistique et environnemental de la Commune
- Ce projet pourra contribuer au développement d'une urbanisation contrôlée et mesurée permettant une croissance démographique importante de proximité avec l'agglomération caennaise
- La préoccupation de protection des haies et la constitution d'une lisière entre l'urbanisation principale et les espaces agricole est bien présente dans le dossier
- Le projet est compatible et conforme aux orientations de constitution d'un pôle principal au sein de l'armature du SCoT
- Le parti pris d'insertion du projet sur des terrains agricoles peut constituer une difficulté pour l'économie agricole et les problématiques de préservation des espaces de production. Cependant, l'exploitant agricole intéressé au premier chef par la modification envisagée apporte un avis favorable et sa contribution pour déterminer une modification de l'emprise de la zone 1 AU afin de faciliter l'utilisation de son matériel (épandage en particulier)
- Le projet de modification numéro 2 du Plan Local d'Urbanisme est en cohérence avec les orientations antérieures déjà actées de développement communal,
- Il serait souhaitable que la modification numéro 2 du plan local d'urbanisme implique la mise en œuvre dans le cadre de opérations de réalisation urbaine, d'un plan d'aménagement précis impliquant une analyse des contraintes environnementales (en particuliers les argiles gonflantes signalés dans le dossier mis à l'enquête).
- La rencontre du 4 février 2022 pour faire le point final de l'enquête publique dans les locaux de la Communauté de Communes Seulles Terre et Mer ayant apporté des informations satisfaisantes aux questions envisagées comme des recommandations par le Commissaire Enquêteur,

En conséquence de quoi, et en tenant compte de l'ensemble de ces motivations, le Commissaire Enquêteur émet un

AVIS FAVORABLE

à la mise en œuvre de la modification numéro 2 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Creully sur Seulles, accompagné des six recommandations suivantes :

Recommandation numéro 1 :

- Réaliser un chemin rural de desserte entre la zone 1AU/2 AU, et les terres agricoles situées au sud, chemin rural permettant de desservir à la fois les parcelles agricoles exploitées, d'une part, et offrant la possibilité si ce chemin est réalisé en enrobé, de servir de desserte principale de la zone constructible, préservant ainsi la circulation sur le boulevard des Canadiens.

Recommandation numéro 2 :

Réaliser une piste cyclable le long du boulevard des Canadiens et la zone 1 AU, afin d'assurer un espace de circulation douce, tout en préservant les arbres actuellement existants.

Recommandation numéro 3 :

Maintenir le chemin rural de séparation entre le lotissement actuel et la zone 1 AU, afin de constituer un corridor calme offrant une possibilité de circulation aux piétons, et à la faune dans un souci de sauvegarde de la biodiversité

Recommandation numéro 4 :

Imposer à l'opérateur de constructions et aux preneurs de parcelles, l'obligation de réaliser entre les parcelles des haies arbustives basses, multispéciées, et disposant de passages entre les parcelles pour les micromammifères (type hérissons), ceci dans un souci de préservation de la biodiversité.

Recommandation numéro 5 :

Prévoir dans le plan d'aménagement, des espaces pour les services publics de ramassage des ordures ménagères, de bacs de collecte de verre ou de plastiques, et un emplacement pour un stationnement d'autobus scolaire

Recommandation numéro 6 :

Prévoir une solution pour permettre à l'exploitant agricole Monsieur Benoist, de manœuvrer sur la parcelle avec son matériel.

Ifs , le 5 février 2022

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'Y' followed by the name 'Yann DRUET' written in a cursive script.

Le commissaire Enquêteur

Yann DRUET

ANNEXES

Registre dématérialisé : recueil des avis.

Adresse du registre : <http://www.registre-dematerialise.fr/2838>

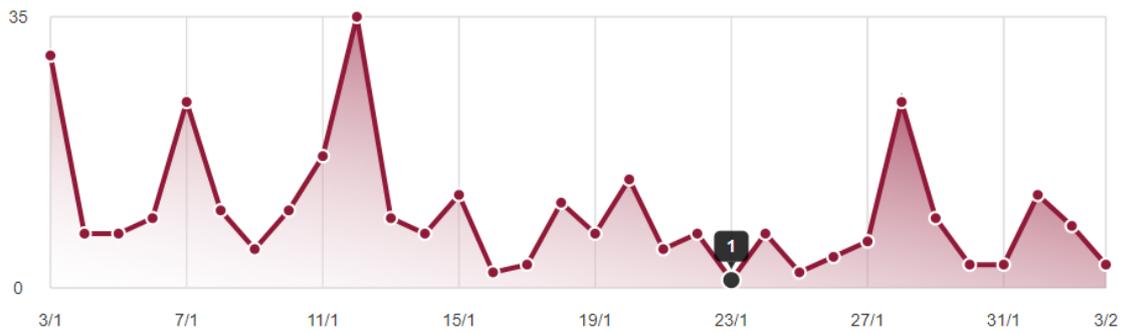
Statut : Ouvert

Du lundi 3 janvier 2022 à 00h00 au jeudi 3 février 2022 à 23h59

0 Observation 313 Visiteurs 0 Consultation ?

Statistiques de visites

[Visualiser le registre](#)



Suivi des actions sur le registre dématérialisé

"CREULLY-SUR-SEULLES : modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune"

13 Décembre 2021 à 15:23 L'administrateur Carole Dobbels carole@preambles.fr a initié la création du registre "CREULLY-SUR-SEINE : modification du PLU de la commune" (2838)

17 Décembre 2021 à 17:17 Marion SIGRIST (pour Yann DRUET yanndruet@aol.com) a ajouté un visuel

17 Décembre 2021 à 17:17 Marion SIGRIST (pour Yann DRUET yanndruet@aol.com) a mis à jour un visuel de la page de présentation.

17 Décembre 2021 à 17:24 Marion SIGRIST (pour Yann DRUET yanndruet@aol.com) a mis à jour les données administratives. Les champs suivants ont été modifiés : Zone géographique, Type de projet, Date d'ouverture, Date de clôture, Objet de l'enquête, N° d'arrêté, N° de dossier au TA, register_data.ce, Siège de l'enquête, Département(s) concerné(s)

17 Décembre 2021 à 17:25 Marion SIGRIST (pour Yann DRUET yanndruet@aol.com) a mis à jour les données administratives. Les champs suivants ont été modifiés : Réception du public

17 Décembre 2021 à 17:25 Marion SIGRIST (pour Yann DRUET yanndruet@aol.com) a mis à jour les données administratives. Les champs suivants ont été modifiés : Réception du public

17 Décembre 2021 à 17:26 Marion SIGRIST (pour Yann DRUET yanndruet@aol.com) a mis à jour les données administratives. Les champs suivants ont été modifiés : N° d'arrêté

17 Décembre 2021 à 17:26 Marion SIGRIST (pour Yann DRUET yanndruet@aol.com) a mis à jour les données administratives. Les champs suivants ont été modifiés : register.progress_content, register.progress_place_content, register.progress_meeting_content

17 Décembre 2021 à 17:27 Marion SIGRIST a modifier le lien vers les documents en <http://www.seulles-terre-mer.fr/commune-creully-sur-seulles-25.html> (anciennement).

17 Décembre 2021 à 17:27 Marion SIGRIST (pour Yann DRUET yanndruet@aol.com) a mis à jour la page de présentation

21 Décembre 2021 à 10:16 L'administrateur Marion SIGRIST marion, sous l'accord des différents interlocuteurs, a initié la procédure de configuration du registre : "CREULLY-SUR-SEULLES : modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune"

21 Décembre 2021 à 10:16 Un **e-mail a été envoyé** à Juliette Mézenge j.mezenge@cdc-stm.fr

21 Décembre 2021 à 10:16 Un **e-mail a été envoyé** à Thierry OZENNE t.ozenne@cdc-stm.fr

21 Décembre 2021 à 10:16 Un **e-mail a été envoyé** à Yann DRUET yanndruet@aol.com

21 Décembre 2021 à 10:16 L'administrateur Marion SIGRIST marion a alerté les interlocuteurs de la création du registre "CREULLY-SUR-SEULLES : modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune" (2838)

29 Décembre 2021 à 21:34 Un **e-mail a été envoyé** à Yann DRUET yanndruet@aol.com

29 Décembre 2021 à 21:34 Yann DRUET (Yann DRUET yanndruet@aol.com) **a verrouillé le registre**

29 Décembre 2021 à 21:34 Un **e-mail a été envoyé** à Juliette Mézenge j.mezenge@cdc-stm.fr

29 Décembre 2021 à 21:34 Yann DRUET (Yann DRUET yanndruet@aol.com) **a verrouillé le registre**

29 Décembre 2021 à 21:34 Un **e-mail a été envoyé** à Thierry OZENNE t.ozenne@cdc-stm.fr

29 Décembre 2021 à 21:34 Yann DRUET (Yann DRUET yanndruet@aol.com) **a verrouillé le registre**

03 Janvier 2022 à 00:00 Le système a ouvert le registre

03 Janvier 2022 à 00:00 Un **e-mail a été envoyé** à Yann DRUET yanndruet@aol.com

03 Janvier 2022 à 00:00 Un **e-mail a été envoyé** à Juliette Mézenge j.mezenge@cdc-stm.fr

03 Janvier 2022 à 00:00 Un **e-mail a été envoyé** à Thierry OZENNE t.ozenne@cdc-stm.fr

Aucune observation n'a été formulée sur le registre dématérialisé d'enquête publique.