

Modification simplifiée n° 1
du **Plan Local d'Urbanisme**
de **Creully**

Notice de présentation

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du

DOSSIER DE CONSULTATION

SIEGE

210 Rue Alexis de Tocqueville
Parc d'Activités du Golf
50 000 SAINT LO
Tel 02 33 75 63 52
✉ contact@planis.fr

www.planis.fr

SOMMAIRE

1. CONTEXTE	3
2. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE	4
2.1. SITUATION GEOGRAPHIQUE	4
2.2. DONNEES DEMOGRAPHIQUES	5
2.3. OCCUPATION DU SOL ET URBANISATION.....	5
2.4. L'HABITAT SUR LA COMMUNE	6
2.5. PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	7
3. OBJETS DE LA MODIFICATION	10
4. PROCEDURE ET JUSTIFICATIONS	17
5. ANNEXES	21
5.1 EXTRAIT DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE MODIFIE.....	21
5.2 TABLEAU DE RECODIFICATION DES ELEMENTS DU REGLEMENT ECRIT DU PLU.....	24
5.3 LEGENDE DU REGLEMENT GRAPHIQUE MODIFIEE	25
5.4 COURRIER DU CONTROLE DE LEGALITE SUITE A LA MODIFICATION N°2 DU PLU DE CREULLY.....	26
5.5 ARRETE DU MAIRE PRESCRIVANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU	28
5.6 DECISION DELIBERE DE LA MRAE NORMANDIE	30

1. CONTEXTE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune déléguée de Creully a été approuvé le 11 février 2013. La Communauté de Communes Seules Terre et Mer, compétente en matière d'urbanisme souhaite faire évoluer plusieurs points du règlement :

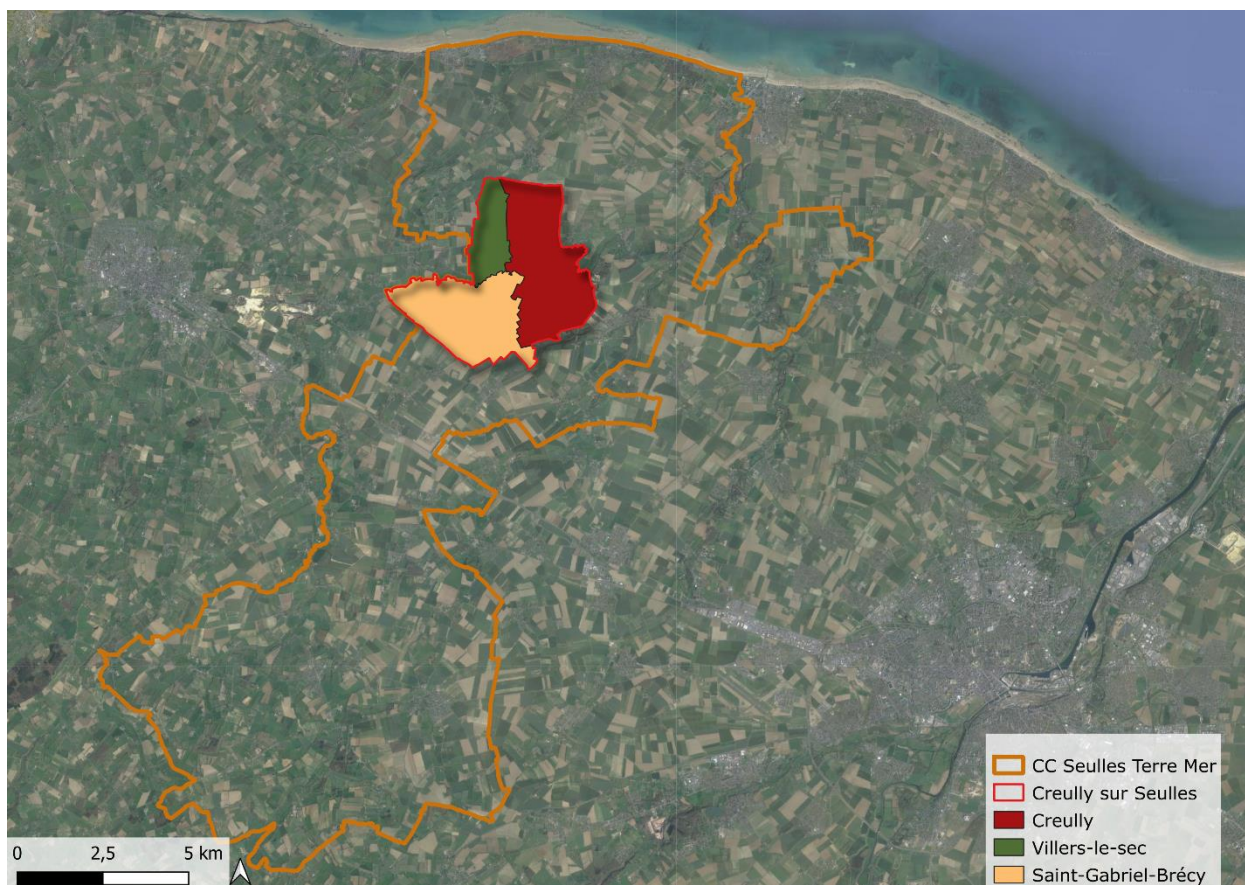
- Modification du règlement de la zone Ua en matière de stationnement, pour ne pas décourager la création ou rénovation de locatifs ;
- Modification du règlement des zones Ub et Uc en matière d'implantation de construction, au regard des tailles réduites des parcelles ;
- Mise à jour des références au code de l'urbanisme, figurant tant dans le règlement écrit que dans la légende du règlement graphique. Une cinquantaine de références sont ainsi à corriger au sein des dispositions générales mais également dans le règlement écrit.

Considérant que les ajustements à apporter au PLU de la commune déléguée de Creully n'imposent pas de révision du PLU conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme et qu'ils s'inscrivent dans les conditions prévues à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, la communauté de communes, compétente en matière de gestion et d'élaboration de documents d'urbanisme, a décidé de **procéder à une modification simplifiée du PLU**.

2. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

2.1. SITUATION GEOGRAPHIQUE

Creully est une commune déléguée de la commune nouvelle de Creully-sur-Seulles. La commune nouvelle est née le 01/01/2017 à la suite de la fusion des communes suivantes : Creully, Villiers-le-Sec et Saint-Gabriel-Brécy. La commune déléguée de Creully est la plus peuplée des trois avec environ 1600 habitants en 2018 pour une surface de 8,57 km².



La commune est située entre Caen à l'Est et Bayeux à l'Ouest : Creully est à 20 kilomètres de l'agglomération caennaise et à 16 kilomètres de Bayeux. La commune est traversée par la D35 et D82 débouchant sur la nationale 13 reliant Caen et Cherbourg. Elle se positionne au sein de la plaine de Caen et à proximité des marais du Bessin.

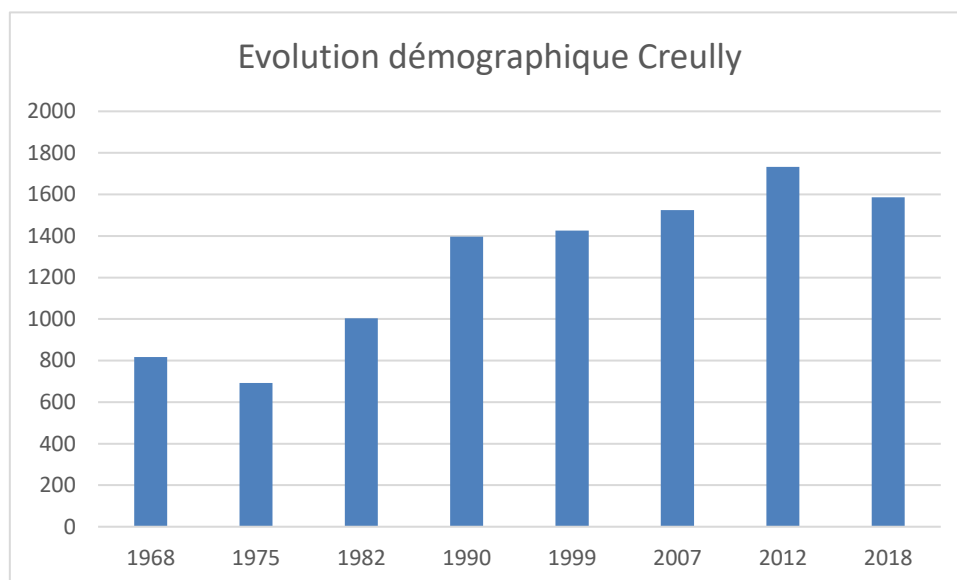
Creully se trouve également à proximité immédiate de Courseulles-sur-Mer et d'Arromanches-les-Bains ; On note la proximité du British Normandy Memorial situé à Ver-sur-Mer.

Creully fait partie de la Communauté de communes Seulles Terre et Mer qui compte 28 communes et 17 208 habitants (INSEE 2019).

2.2. DONNEES DEMOGRAPHIQUES

La commune déléguée de Creully comptait 1 586 habitants en 2018.

Après avoir connu une croissance démographique assez importante dans les années 80-90, la population passant de 1 000 habitants en 1982 à 1 400 habitants en 1990, la population a continué de croître plus modérément jusqu'en 2012 avec 1 733 habitants pour diminuer à 1 586 en 2018.



Sur la période 2013-2018, la variation de population est établie à -0,9% en moyenne par an, due en grande majorité au solde migratoire. A titre de comparaison, l'évolution démographique sur la même période était de 0,6 % en moyenne par an à l'échelle de la Communauté de communes Seules Terre et Mer.

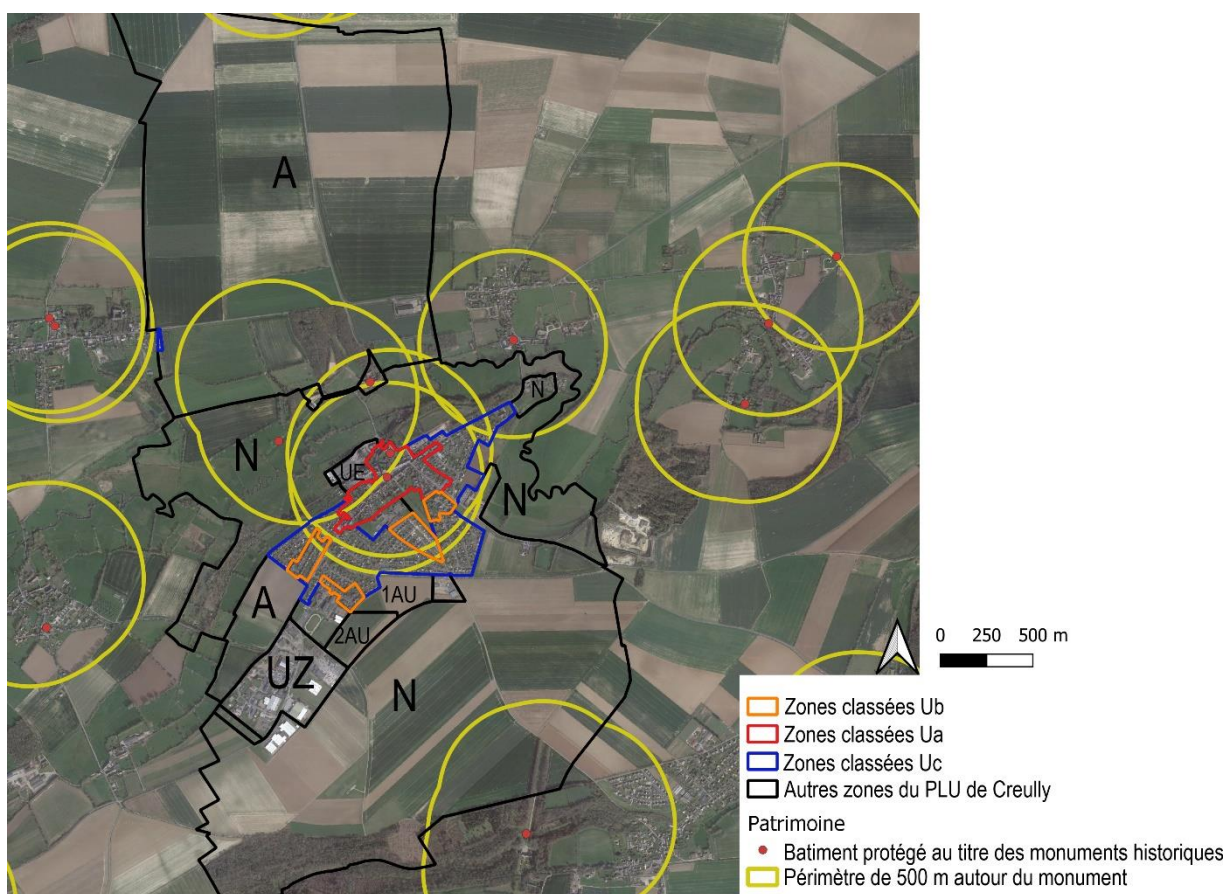
2.3. OCCUPATION DU SOL ET URBANISATION

S'étalant sur une superficie de 8,57 km², la commune déléguée de Creully dispose d'un bourg-centre s'étalant d'Ouest en Est. Les parties Nord et Sud sont quant à elle dominée par des terres agricoles.

Le bourg de la commune comprend également des commerces et services de nature diverse comme des restaurants, une épicerie fine, deux supérettes, une école primaire, un collège et un pôle de santé libéral et ambulatoire inauguré au printemps 2023. On observe la présence d'entrepôts dans la partie Zone d'Activité de la commune située au Sud-Ouest du bourg en prolongement. A noter également, l'usine Nestle Health située au Nord du bourg (zone Ue). Creully est aussi le siège de la Communauté de communes Seules Terre et Mer. De plus, la commune comprend différents équipements sportifs tels qu'une piste d'athlétisme, un terrain de football, un gymnase et des terrains de tennis. La présence de ces équipements justifie la catégorisation dans le SCoT du Bessin de Creully comme d'un pôle relais.

Au Nord du bourg, se distingue, le château de Creully datant du XII^e siècle propriété de la commune et classé aux monuments historiques depuis 2004. On note également la présence de plusieurs monuments historiques qui génèrent des servitudes de protection donc certains impactent la zone urbanisée.

Localisation des enjeux paysagers et patrimoniaux (réalisation : PLANIS)



2.4. L'HABITAT SUR LA COMMUNE

L'habitat récent la commune se caractérise par des maisons individuelles et le développement de lotissements pavillonnaires en périphérie du centre-bourg. Le PLU en 2013, annonce la présence de 606 logements à Creully. Il émet également un objectif de production de 250 logements à l'horizon 2025. D'après la base de données Sitadel, la commune comptait 685 logements en 2021.

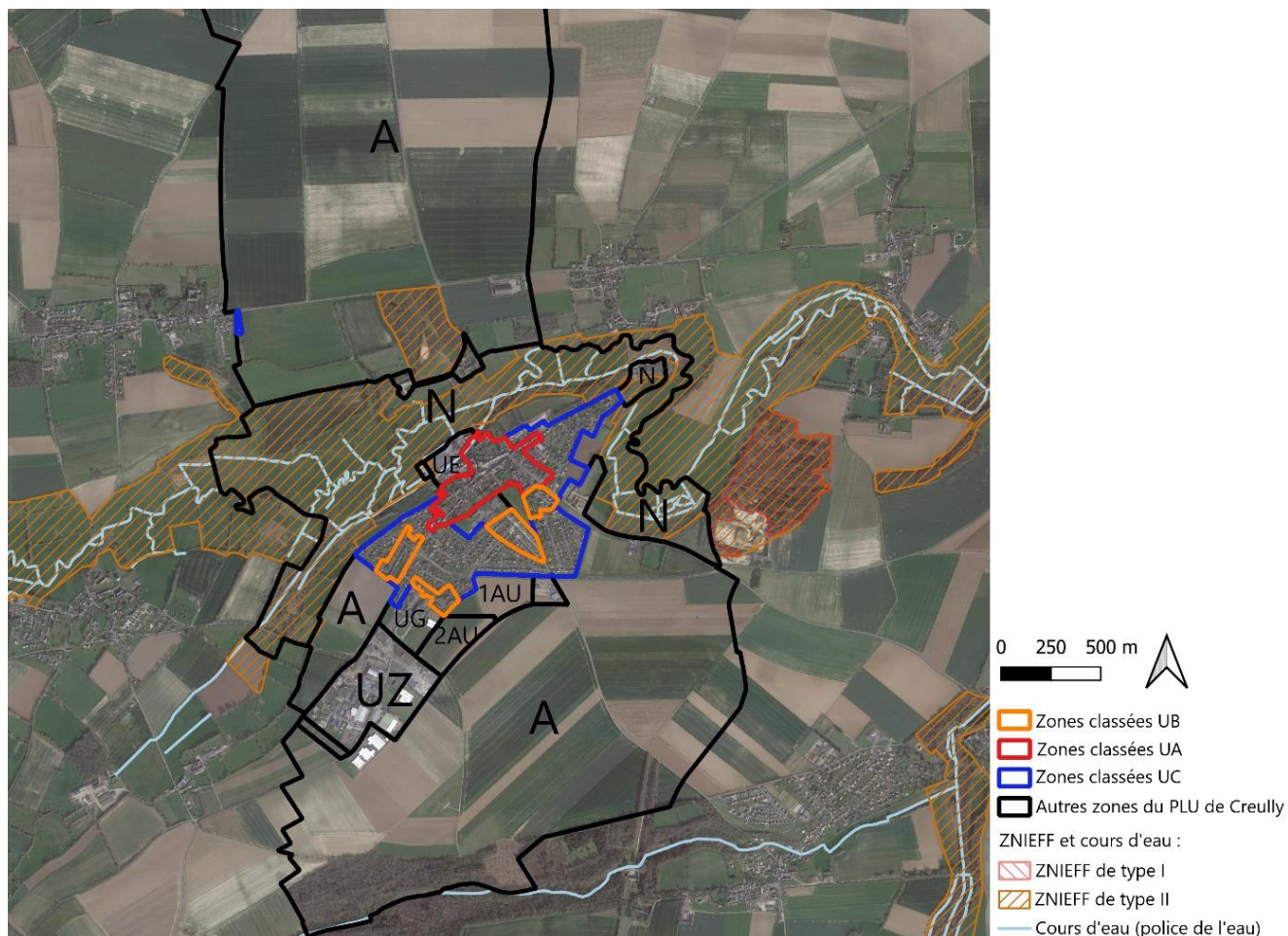
Le bourg quant à lui a conservé son patrimoine immobilier ancien et fait preuve d'authenticité. Ce patrimoine prend la forme de maisons individuelles mitoyennes sur deux étages, mais également d'appartements au-dessus des commerces. Le cœur de la commune avec sa place, son église et son château constitue un tout harmonieux dans un cadre préservé et naturel.

La commune compte 92 % de résidences principales et 3 % de résidences secondaires. Le taux de vacance a augmenté depuis les années 1990 pour se stabiliser autour de 5 % (soit une quarantaine de logements sur la commune).

Le 8 septembre 2022, le Conseil municipal de la commune a approuvé la signature de la convention pour l'Opération de Revitalisation du Territoire dans le cadre du programme Petites Villes de Demain dont la commune est lauréate. Le lien entre cette ORT et la présente modification est direct puisque les objectifs de l'ORT sont les suivants : réhabiliter l'habitat vétuste ; renforcer l'attractivité résidentielle ; valoriser les services et équipements publics ; encourager l'offre culturelle ; accompagner les commerces et l'artisanat ; développer la mobilité douce.

2.5. PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

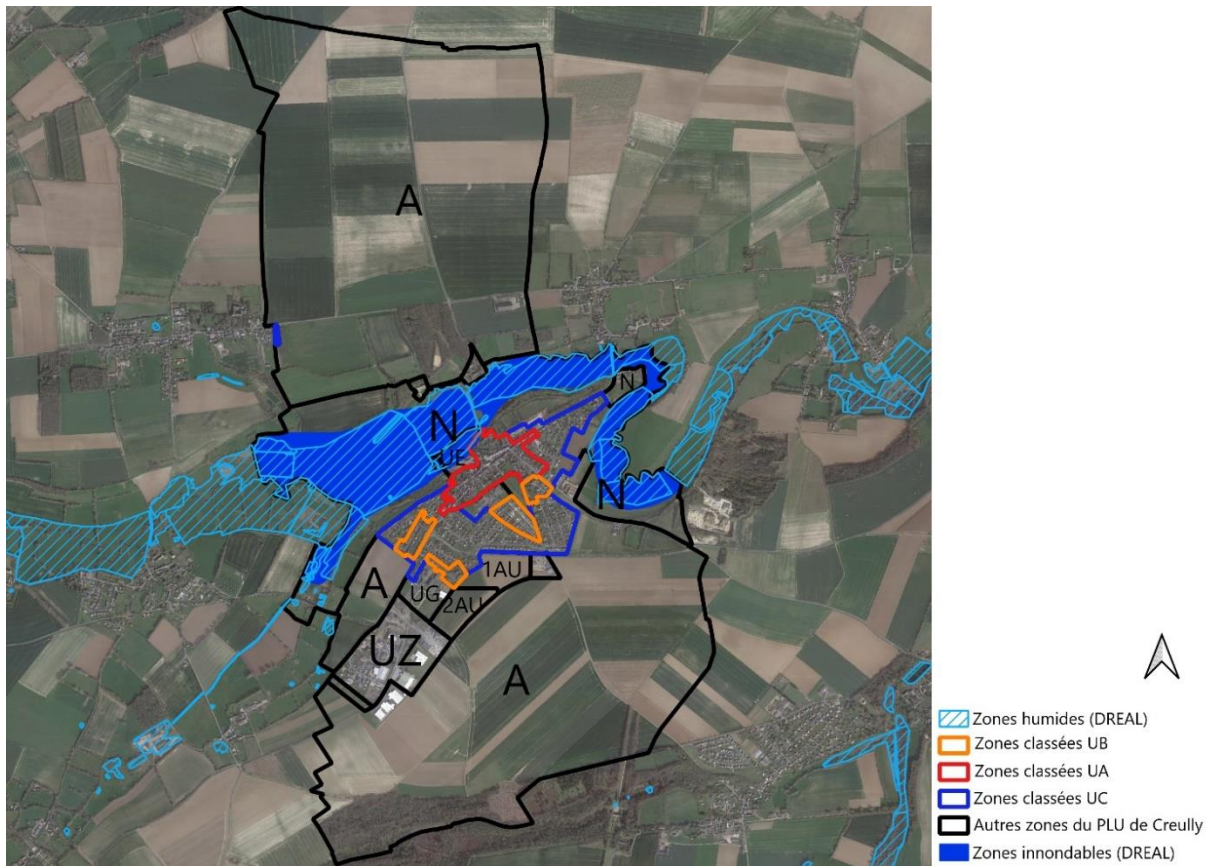
On note la présence de deux ZNIEFF dans ce secteur : la ZNIEFF de type 2 « Vallées de la Seulles, de la Mue et de la Thue » et la ZNIEFF de type 1 « Carrières d'Orival ». On ne trouve toutefois pas de site Natura 2000 sur la commune.



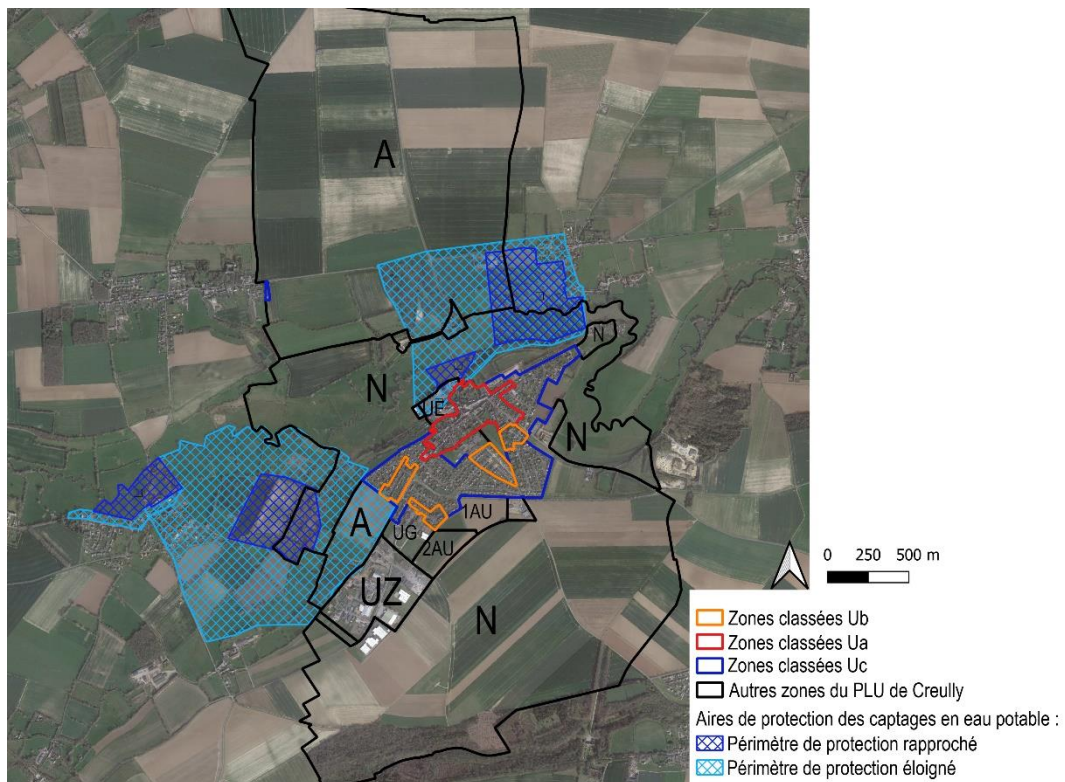
Localisation des ZNIEFF sur la commune (Source : DREAL Normandie ; réalisation : Planis)

Comme on l'observe sur la cartographie ci-dessus, les ZNIEFF se trouvent à l'écart des secteurs classés constructibles au PLU.

Les zones humides avérées se retrouvent également essentiellement dans le fond de la vallée de la Seulles. Ce fond de vallée, comprend également une large zone inondable située en zone N du PLU.



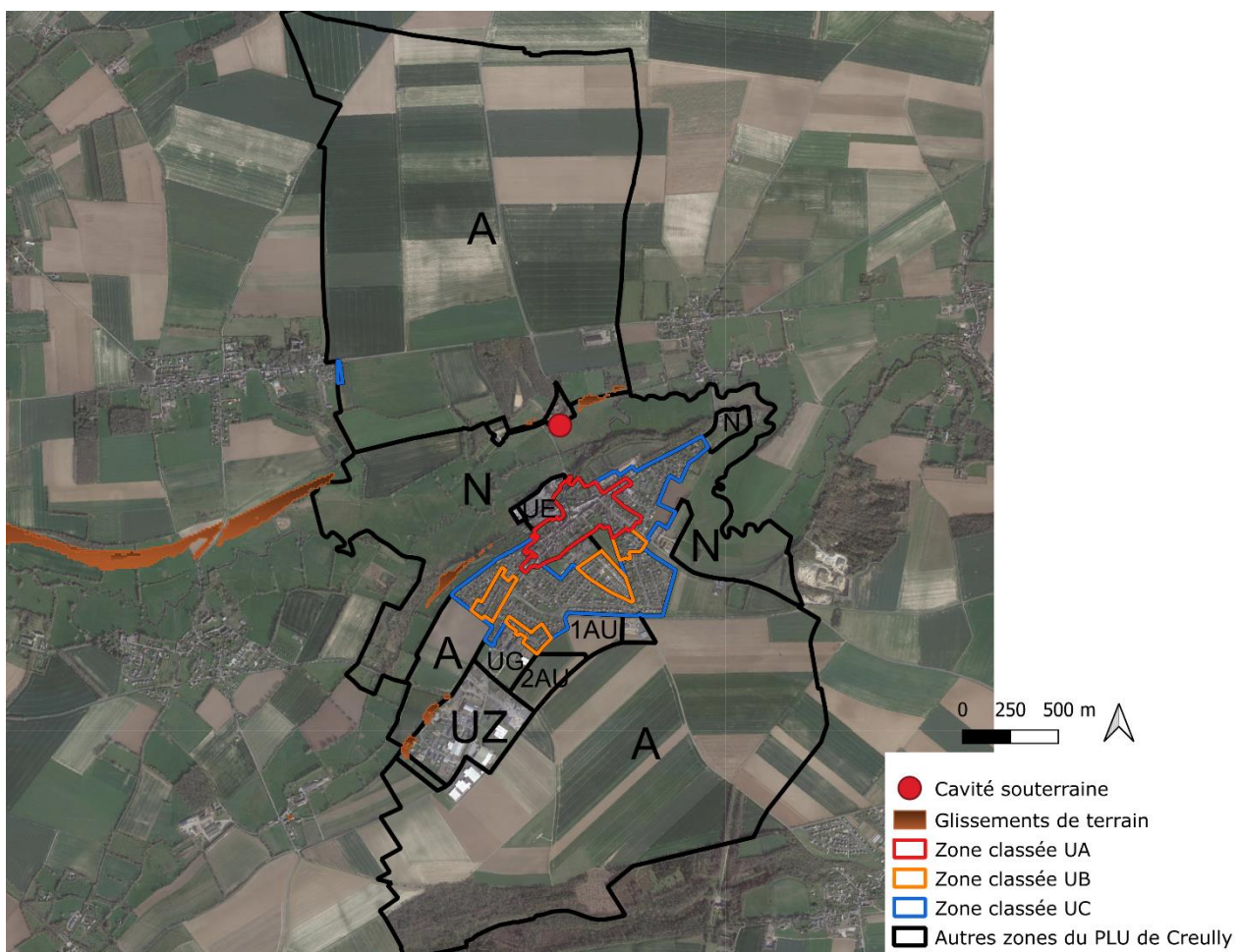
Localisation des zones humides et inondables sur la commune (Source : DREAL Normandie, réalisation : Planis)



Localisation des aires de protection des captages en eau potable

On note la présence de quatre captages en eau potable à proximité ou dans la commune. Ces captages bénéficient de périmètres de protection rapprochés ainsi que de périmètres de protection dit éloignés. Les périmètres de protection, même éloignés, se trouvent en dehors des zones concernées par la présente modification simplifiée. Ces captages sont exploités par différentes entités : un par la commune de Creully, celui du Vieux Colombier par la SAUR, le captage de l'usine Nestlé Health est utilisé le cadre de sa production alimentaire, et enfin celui de Saint Gabriel Brecy, à l'ouest de Creully, est exploité par Bayeux intercom.

Les potentiels glissements de terrain se situent le long de la vallée de la Seulles et sont principalement dus au facteur pente. Il n'y a pas de prédispositions aux chutes de blocs. On souligne également la présence d'une cavité sur la partie Nord de la commune. La commune n'est pas prédisposée à la présence de marnières. L'aléa sismique est très faible.



Localisation des mouvements de terrain et de la cavité souterraine sur la commune (Source : DREAL Normandie ; réalisation : Planis)

3. OBJETS DE LA MODIFICATION

La modification simplifiée du PLU de la commune déléguée de Creully vise plusieurs objectifs. Tout d'abord, il s'agit de favoriser une densification du bourg. En effet dans un contexte de sobriété foncière, il semble ici important de modifier le règlement pour favoriser la densification. Complémentairement cette modification va permettre d'actualiser les références au code de l'urbanisme qui a subi une refonte en 2016. Ces ajustements donneront de la clarté et de lisibilité au document.

La commune souhaite par conséquent faire évoluer six points du règlement :

- **Suppression de l'obligation de création de deux places de stationnement non closes aménagées sur la propriété pour chaque logement créé en secteur Ua (art.12) :**

Le secteur Ua correspond à une zone urbaine mixte de centralité à dominante de bâti ancien. Le règlement impose à l'article 12 du secteur Ua, la création de deux places de stationnement en dehors des voies publiques, non closes et aménagées sur la propriété pour chaque logement créé.

Cependant, dans un contexte où la commune met en place une Opération de Revitalisation du Territoire qui permet notamment l'utilisation du dispositif Denormandie, cette disposition n'est pas sans susciter de problèmes. En effet, dans le cas de la zone concernée, elle limite la rénovation de certains logements mais également la transformation d'anciens bâtiments en logements dans le centre ancien de la commune faute de pouvoir créer ces deux places de stationnement.



Photographie aérienne du secteur Ua du PLU de Creully

En effet, le secteur Ua correspondant à une zone urbaine mixte de centralité à dominante de bâti ancien, la densité s'y trouve importante. Dès lors, il est difficile, voire impossible de créer du stationnement sur les parcelles concernées. C'est pour cette raison que la collectivité souhaite faire évoluer l'article 12 du secteur Ua imposant la création de deux places de stationnement pour chaque logement créé.

A noter que la commune dispose de parkings présents en proche périphérie (château, école, PSLA).

Règlement actuel du PLU	Règlement proposé
<p><u>Article Ua12 : Stationnement</u></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera exigé un minimum de deux places de stationnement par logement créé, non closes et aménagées sur la propriété.</p>	<p><u>Article Ua12 : Stationnement</u></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.</p>

- **Modification des distances d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (art. 6) des secteurs Ub et Uc :**

Les secteurs Ub correspondent à des zones urbaines mixtes à dominante d'habitat individuel dense. Les secteurs Uc sont quant à eux des zones urbaines mixtes à dominante d'habitat individuel et d'habitat collectif de faible densité.

Au sein de ces deux types de secteurs, la commune a repéré des dents creuses ainsi que des espaces communs dans des lotissements. Cependant, le règlement des zones Ub6 et Uc6, n'est plus adapté au contexte contemporain de taille des parcelles. Les parcelles étant de taille réduite en comparaison aux parcelles constructibles des années 2010 (date d'approbation du PLU : février 2013), ces règles d'implantation ne sont plus adaptées au regard des parcelles de moins de 400/500m².

De plus, pour certaines parcelles situées à l'angle de voies, les contraintes actuelles restreignent l'urbanisation.

En outre, la commune souhaite rendre possible l'évolution du bâti déjà existant par la mise en place d'extensions sous la forme de terrasses ou de vérandas.

Aussi, la commune souhaite permettre la possibilité d'implanter les nouvelles constructions à l'alignement des voies et emprises publiques et réduire les distances d'implantations par rapport aux voies.

Règlement actuel du PLU	Règlement proposé
<p><u>Article Ub6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <p>Toute construction nouvelle devra être implantée avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement.</p>	<p><u>Article Ub6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <p>Toute nouvelle construction, ainsi que les extensions et annexes des constructions existantes, devront être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement des voies et emprises publiques, - soit observer un recul au moins égal à un tiers de la hauteur de la construction (hauteur comptabilisée

<p>Des reculs différents peuvent être autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - par rapport aux nouvelles voies créées à l'occasion des lotissements et des groupes d'habitations ; - en cas d'extension de bâtiments existants, à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et sous réserve de respecter le même retrait que le bâtiment existant ; - en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. 	<p>entre le point le plus haut de la nouvelle construction, annexe ou extension, et le sol naturel avant travaux)</p> <p>Des reculs différents peuvent être autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - par rapport aux nouvelles voies créées à l'occasion des lotissements et des groupes d'habitations ; - en cas d'extension de bâtiments existants, à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et sous réserve de respecter le même retrait que le bâtiment existant ; - en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
--	--

Règlement actuel du PLU	Règlement proposé
<p><u>Article Uc6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <p>1) Règle générale Toute construction nouvelle devra être implantée avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.</p> <p>Des reculs différents peuvent être autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - par rapport aux nouvelles voies créées à l'occasion des lotissements et des groupes d'habitations ; - en cas d'extension de bâtiments existants, à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et sous réserve de respecter le même retrait que le bâtiment existant ; - en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. 	<p><u>Article Uc6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <p>1) Règle générale Toute nouvelle construction, ainsi que les extensions et annexes des constructions existantes, devront être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement des voies et emprises publiques, - soit observer un recul au moins égal à un tiers de la hauteur de la construction (hauteur comptabilisée entre le point le plus haut de la nouvelle construction, annexe ou extension, et le sol naturel avant travaux) <p>Des reculs différents peuvent être autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - par rapport aux nouvelles voies créées à l'occasion des lotissements et des groupes d'habitations ; - en cas d'extension de bâtiments existants, à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et sous réserve de respecter le même retrait que le bâtiment existant ; - en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

<p>2) Cas particuliers Les équipements d'intérêt collectif et services publics seront implantés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit, à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique (ou en limite de l'emprise de la voie privée), - soit, avec un retrait minimal de 1 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée). 	<p>2) Cas particuliers Les équipements d'intérêt collectif et services publics seront implantés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit, à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique (ou en limite de l'emprise de la voie privée), - soit, avec un retrait minimal de 1 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).
---	---

- **Modification de l'article 8, relatif aux distances exigées entre 2 constructions en secteur Uc :**

La commune souhaite réduire de 4 à 3 mètres la distance exigée entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain en secteur Uc (zone urbaine mixte à dominante d'habitat individuel et d'habitat collectif de faible densité).

En effet, le règlement des zones Uc, n'est plus adapté au contexte contemporain de taille de parcelles. Les parcelles étant désormais de taille réduite en comparaison aux parcelles constructibles des années 2010 (date d'approbation du PLU : février 2013). Cette distance d'implantation entre 2 constructions n'est plus adaptée : elle pose notamment des problèmes dans le cas de constructions d'annexes sur les parcelles (garages, piscines...).

La commune souhaite la réduire à 3 mètres la distance entre deux constructions implantées sur une même parcelle pour conserver néanmoins une largeur d'accès suffisante dans le cas de division parcellaire et/ou pour les véhicules de secours (lutte contre l'incendie...)

Règlement actuel du PLU	Règlement proposé
<p><u>Article Uc8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u></p> <p>Les dispositions ci-après visent l'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière.</p> <p>Les bâtiments d'une hauteur plafond inférieure à 4m ne sont pas visés par cet article.</p> <p>8.1 Règle générale</p> <p>Lorsque deux constructions édifiées sur un même terrain ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à 4-mètres.</p>	<p><u>Article Uc8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u></p> <p>Les dispositions ci-après visent l'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière.</p> <p>Les bâtiments d'une hauteur plafond inférieure à 4m ne sont pas visés par cet article.</p> <p>8.1 Règle générale</p> <p>Lorsque deux constructions édifiées sur un même terrain ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à 3 mètres.</p>

<p>Pour le calcul de la distance séparant les constructions, il convient de prendre en compte les éléments en saillie tels que les balcons...</p> <p>8.2 Dispositions particulières</p> <p>Un retrait différent de celui prévu au paragraphe 8.1 peut être admis ou imposé lorsqu'il s'agit de projets d'extension ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, le projet peut être conçu dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.</p>	<p>Pour le calcul de la distance séparant les constructions, il convient de prendre en compte les éléments en saillie tels que les balcons...</p> <p>8.2 Dispositions particulières</p> <p>Un retrait différent de celui prévu au paragraphe 8.1 peut être admis ou imposé lorsqu'il s'agit de projets d'extension ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, le projet peut être conçu dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.</p>
--	--

- **Recodification des références au code de l'urbanisme dans le règlement écrit et graphique :**

La modification n°2 du PLU de Creully a été approuvée le 10/02/2022. À la suite de la transmission de cette modification au contrôle de légalité, il a été fait part d'une « *fragilité juridique relative au manque de clarté et d'intelligibilité des dispositions générales du règlement écrit* ». En effet, le règlement écrit du PLU fait référence à des articles du code de l'urbanisme, du code du patrimoine ainsi que du code forestier dans leurs versions antérieures au 1er janvier 2016. Cette mauvaise codification peut rendre difficile à interpréter et comprendre les règles applicables sur le territoire communal. Certaines références à ces codes, présentes dans le règlement du PLU doivent donc être actualisées.

Tableau récapitulatif des articles mentionnés par le contrôle de légalité

Articles mentionnés dans le courrier du contrôle de légalité	Code	Evolution	Numéro de page du règlement écrit des articles concernés par une évolution	Nouveaux articles correspondants
L.313-2-1	Code de l'urbanisme	Abrogé par la loi du 07/07/2016	2	
L.313-8	Code de l'urbanisme	Abrogé par la loi du 07/07/2016	2	
L.313-9	Code de l'urbanisme	Abrogé par la loi du 07/07/2016	2	
L.313-13	Code de l'urbanisme	Abrogé par la loi du 07/07/2016	2	
L.313-15	Code de l'urbanisme	Abrogé par la loi du 07/07/2016	2	
L.621-30-1	Code du patrimoine	Abrogé par la loi du 22/03/2012	2	
L.642-1	Code du patrimoine	Modifié par la loi du 12/07/2010 qui remplace les ZPPAUP par les SPR	2	
L.123-1-5	Code de l'urbanisme	Abrogé par l'ordonnance du 23/09/2015	2, 3, 19	
L.130-1	Code de l'urbanisme	Changement de codification le 23/09/2015	2, 45, 61, 91	L113-2
L.130-2	Code de l'urbanisme	Changement de codification le 23/09/2015	2	L113-3
L.130-3	Code de l'urbanisme	Changement de codification le 23/09/2015	2	L113-4
L.222-1 à L.222-4	Code forestier	Ne correspond pas au contenu rédigé dans le règlement écrit	2	R.312-4 à R.312-5
L.311-1 à L.311-2	Code forestier	Ne correspond pas au contenu rédigé dans le règlement écrit	3	L.341-1 à L.341-10 et L.342-1
L.312-1	Code forestier	Abrogé par l'ordonnance du 26/01/2012	3	
L.123-1-7	Code de l'urbanisme	Abrogé par l'ordonnance du 23/09/2015	3, 15, 22, 24, 26, 39, 56, 58, 61, 68, 81, 88, 91	
R.123-10	Code de l'urbanisme	Changement de codification le 23/09/2015	4, 32	R151-21
R.123-11	Code de l'urbanisme	Changement de codification le 23/09/2015	4, 5	R151-9
L.123-17	Code de l'urbanisme	Changement de codification le 23/09/2015	4	L152-2

Une relecture de l'ensemble du règlement écrit a permis de relever d'autres articles ayant été abrogés en plus de ceux identifiés par le contrôle de légalité. Ces articles figurent dans le tableau de la page suivante.

Tableau récapitulatif des autres articles présents dans le règlement écrit et nécessitant une actualisation

Articles mentionnés dans le PLU actuel ayant été modifiés ou abrogés	Code	Evolution	Numéro de page du règlement écrit des articles concernés par une évolution
L.313-2	Code de l'urbanisme	Abrogé par la loi du 07/07/2016	2
L.313-3	Code de l'urbanisme	Abrogé par ordonnance du 08/12/2005	2
R.130-1	Code de l'urbanisme	Abrogé par le décret du 28/12/2015	2
R.130-2	Code de l'urbanisme	Abrogé par le décret du 28/12/2015	2
R.130-3	Code de l'urbanisme	Abrogé par le décret du 05/01/2007	2
R.130-4	Code de l'urbanisme	Abrogé par le décret du 05/01/2007	2
R.130-5	Code de l'urbanisme	Abrogé par le décret du 05/01/2007	2
R.130-6	Code de l'urbanisme	Abrogé par le décret du 05/01/2007	2
R.130-7	Code de l'urbanisme	Abrogé par le décret du 05/01/2007	2
R.130-8	Code de l'urbanisme	Abrogé par le décret du 05/01/2007	2
R.130-9	Code de l'urbanisme	Abrogé par le décret du 05/01/2007	2
R.130-10	Code de l'urbanisme	Abrogé par le décret du 05/01/2007	2
R.130-11	Code de l'urbanisme	Abrogé par le décret du 05/01/2007	2
R.130-12	Code de l'urbanisme	Abrogé par le décret du 05/01/2007	2
R.130-13	Code de l'urbanisme	Abrogé par le décret du 05/01/2007	2
R.130-14	Code de l'urbanisme	Abrogé par le décret du 05/01/2007	2
R.130-15	Code de l'urbanisme	Abrogé par le décret du 05/01/2007	2
R.130-16	Code de l'urbanisme	Abrogé par le décret du 28/12/2015	2
R.130-17	Code de l'urbanisme	Abrogé par le décret du 28/12/2015	2
R.130-18	Code de l'urbanisme	Abrogé par le décret du 28/12/2015	2
R.130-19	Code de l'urbanisme	Abrogé par le décret du 28/12/2015	2
R.130-20	Code de l'urbanisme	Abrogé par le décret du 28/12/2015	2
L.123-17	Code de l'urbanisme	Abrogé par l'ordonnance du 23/12/2015	4
R.111-21	Code de l'urbanisme	Abrogé par le décret du 28/12/2015	17
L.128-1	Code de l'urbanisme	Abrogé par l'ordonnance du 23/09/2015	32
R.332-17	Code de l'urbanisme	Abrogé par le décret du 05/01/2016	38
R.111-21	Code de l'urbanisme	Abrogé par le décret du 28/12/2015	43
L.123-1-12	Code de l'urbanisme	Abrogé par l'ordonnance du 23/09/2015	44
R.111-21	Code de l'urbanisme	Abrogé par le décret du 28/12/2015	50
L. 111-13	Code de l'urbanisme	Abrogé par l'ordonnance du 23/09/2015	86

De plus, il a été fait part que la nomenclature utilisée dans le règlement graphique était incorrecte. De fait, elle fait référence à plusieurs articles qui ont été abrogés.

L'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme, abrogé le 23/09/2015 sera remplacé par l'article L.151-19 ;

En effet, l'équivalent dans le code de l'urbanisme actuel de l'article L.123-1-7 est l'article L.151-19 ci-dessous :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

La mention de l'article L.123-1-7 abrogé le 23/09/2015 concernant le maintien des linéaires commerciaux est quant à elle remplacée par l'article L.151-16 ; Ce dernier stipule que :

« Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Il peut également délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels la préservation ou le développement d'infrastructures et d'équipements logistiques est nécessaire et définir, le cas échéant, la nature de ces équipements ainsi que les prescriptions permettant d'assurer cet objectif. »

L'article L.123-1-6 du Code de l'urbanisme abrogé le 23/09/2015, concernant dans le cas présent les chemins à créer ou à protéger est remplacé par l'article L.151-38. En vertu de ce dernier :

« Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Il peut également délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus. »

4. PROCEDURE ET JUSTIFICATIONS

Pour permettre les évolutions du PLU relatives aux différents points évoqués ci-avant (modification des articles Ua12, Ub6, Uc6, Uc8 ; rectification de la codification du règlement écrit et graphique suite au contrôle de légalité), une procédure de modification simplifiée a été mise en œuvre.

En effet, la procédure de modification est utilisée dans les cas où les changements ne nécessitent pas une révision, c'est-à-dire, conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, lorsque la commune n'envisage :

1. Ni de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
2. Ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. Ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
4. Ni d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les 6 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a 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 ;
5. Ni de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

→ Au regard de l'alinéa 1 de l'article L.153-31 :

Les 4 grands axes du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) de la commune sont les suivants :

1°) Une commune pour tous

2°) Une commune attractive et en mouvement

3°) Une commune de caractère

4°) Une commune durable

La modification de l'article 12 pour la zone Ua va dans le sens des deux premiers axes du PADD. Actuellement, ce règlement limite les projets sur la commune et met un frein aux projets de création de logement en zone Ua du bourg. Cette modification va dans le sens du PADD afin de susciter l'accueil de populations et les possibilités de rénovation et de transformation de bâtis anciens en logements. De plus cet article réduit la possibilité de mobiliser le dispositif Denormandie dans le cadre de l'ORT présente sur la commune. De fait, au regard de la densité en zone Ua, il est complexe d'établir deux places de stationnement pour chaque logement créé. En outre, au regard du deuxième axe du PADD qui mentionne le développement des mobilités douces, des parkings sont présents en proche périphérie du bourg afin de favoriser la déambulation piétonne et limiter la place de la voiture dans le bourg.

La modification des articles 6 des zones Ub et Uc vise à réduire les distances minimums d'implantations par rapport aux voies et emprises publiques. Elle va dans le sens de la mise en œuvre du premier axe du PADD, qui mentionne le fait d'urbaniser en priorité les dents creuses, les cœurs d'ilots et les friches pour limiter l'étalement urbain. Ce premier axe mentionne également la volonté de croissance démographique (+2,4 % par an) et la réalisation de 250 nouveaux logements à échéance 2025. La modification présentée pour les zones Ub et Uc va également favoriser la construction de logements dans les dents creuses en complément de la réhabilitation de logements anciens du bourg.

Il en va de même pour l'article 8 des zones Uc dont la modification a pour objectif de réduire la distance minimale imposée entre deux constructions non-contiguës implantées sur un même terrain de 4 à 3 mètres. Cet ajustement favorisera la réalisation d'annexes aux constructions et conséquemment le maintien, voire l'accueil de populations

L'actualisation des références au code de l'urbanisme au sein du règlement écrit ainsi que la correction de la nomenclature du règlement graphique sont sans conséquence sur les orientations du PLU et par conséquent sur les orientations définies par le PADD.

Ainsi, la modification simplifiée du PLU n'entraîne pas de changement des orientations définies par le PADD et ne les affectent pas.

→ Au regard de l'alinéa 2 de l'article L.153-31 :

En ne modifiant que le règlement écrit des zones Ub6, Uc6, Uc8 et Ua12, la modification du PLU n'entraîne aucune réduction d'un espace boisé classé ni d'une zone Naturelle ou Agricole.

→ Au regard de l'alinéa 3 de l'article L.153-31 :

La modification va permettre la densification de zones déjà ouvertes à l'urbanisation. Ainsi, elle ne réduit en aucun cas, une protection édictée face aux risques.

Ainsi, la modification du PLU ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne constitue pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

→ Au regard de l'alinéa 4 de l'article L.153-31 :

La modification ne correspond pas à l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les 6 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a 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.

→ Au regard de l'alinéa 5 de l'article L.153-31 :

La modification du PLU concerne uniquement la modification du règlement écrit des zones Ub6, Uc6, Uc8 et Ua12. Cet ajustement n'entraîne pas de création d'Orientation d'Aménagement et de Programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Ces modifications du règlement écrit ne correspondant à aucun des cas mentionnés à l'article L.152-31 du code de l'urbanisme, le recours à la procédure de modification du PLU est donc possible.

Par ailleurs, l'article L.153-45 du code de l'urbanisme établit que le projet de modification peut faire l'objet d'une procédure simplifiée, c'est-à-dire sans enquête publique en tant que telle, lorsqu'elle n'a pas pour effet de :

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

Concernant les ajustements apportés au règlement des secteurs Ua, Ub et Uc, ces dernières contribueront à favoriser la densification des espaces concernés dans ces secteurs, sans pour autant induire une densification de plus de 20% de la totalité de la zone U, et ce d'autant plus que les emprises au sol maximales (art.9) et hauteurs (art.10) des secteurs Ua, Ub, Uc ne sont pas modifiées.

- Ces modifications augmentent les possibilités de construction sans toutefois majorer de plus de 20% les possibilités de construction ;
- Ces modifications ne réduisent pas les possibilités de construire ;
- Ces modifications ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

D'autre part, à la suite de la modification n°2 du PLU, le contrôle de légalité a fait part à la collectivité d'une fragilité juridique et d'un manque de clarté dû à des références au code de l'urbanisme abrogées depuis 2016. Dans ce courrier, la sous-préfecture indique que les rectifications peuvent être effectuées par le biais d'une modification simplifiée.

Ainsi, ce projet de modification peut faire l'objet d'une procédure simplifiée.

La modification simplifiée du PLU de Creully se traduira dans les faits pour le document d'urbanisme en vigueur par un ajustement du règlement écrit et de la légende du règlement graphique.

La procédure de modification simplifiée sera menée selon les dispositions notamment des articles L.153-36 à L.153-48 du code de l'urbanisme.

Le présent dossier sera notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Une « mise à disposition du public » du projet sera ensuite effectuée pendant un mois, afin que la population puisse formuler ses observations.

A l'issue de la mise à disposition du public, le Président de la Communauté de communes Seules Terre et Mer présente le bilan de cette mise à disposition du public devant le conseil communautaire qui délibère et adopte le projet éventuellement modifié.

5. ANNEXES

5.1 EXTRAIT DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE MODIFIE

Zone Ua :

Règlement actuel du PLU	Règlement proposé
<p><u>Article Ua12 : Stationnement</u></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera exigé un minimum de deux places de stationnement par logement créé, non closes et aménagées sur la propriété.</p>	<p><u>Article Ua12 : Stationnement</u></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques</p>

Zone Ub :

Règlement actuel du PLU	Règlement proposé
<p><u>Article Ub6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <p>Toute construction nouvelle devra être implantée avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement.</p> <p>Des reculs différents peuvent être autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - par rapport aux nouvelles voies créées à l'occasion des lotissements et des groupes d'habitations ; - en cas d'extension de bâtiments existants, à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et sous réserve de respecter le même retrait que le bâtiment existant ; 	<p><u>Article Ub6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <p>Toute nouvelle construction, ainsi que les extensions et annexes des constructions existantes, devront être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement des voies et emprises publiques, - soit observer un recul au moins égal à un tiers de la hauteur de la construction (hauteur comptabilisée entre le point le plus haut de la nouvelle construction, annexe ou extension, et le sol naturel avant travaux) <p>Des reculs différents peuvent être autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - par rapport aux nouvelles voies créées à l'occasion des lotissements et des groupes d'habitations ; - en cas d'extension de bâtiments existants, à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et sous réserve de respecter le même retrait que le bâtiment existant ;

en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif	en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
---	--

Zone Uc :

Règlement actuel du PLU	Règlement proposé
<p><u>Article Uc6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <p>1 Règle générale</p> <p>Toute construction nouvelle devra être implantée avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.</p> <p>Des reculs différents peuvent être autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - par rapport aux nouvelles voies créées à l'occasion des lotissements et des groupes d'habitations ; - en cas d'extension de bâtiments existants, à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et sous réserve de respecter le même retrait que le bâtiment existant ; - en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. <p>2 Cas particuliers</p> <p>Les équipements d'intérêt collectif et services publics seront implantés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit, à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique (ou en limite de l'emprise de la voie privée), <p>soit, avec un retrait minimal de 1 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).</p>	<p><u>Article Uc6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <p>1 Règle générale</p> <p>Toute nouvelle construction, ainsi que les extensions et annexes des constructions existantes, devront être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement des voies et emprises publiques, - soit observer un recul au moins égal à un tiers de la hauteur de la construction (hauteur comptabilisée entre le point le plus haut de la nouvelle construction, annexe ou extension, et le sol naturel avant travaux) <p>Des reculs différents peuvent être autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - par rapport aux nouvelles voies créées à l'occasion des lotissements et des groupes d'habitations ; - en cas d'extension de bâtiments existants, à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et sous réserve de respecter le même retrait que le bâtiment existant ; - en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. <p>2 Cas particuliers</p> <p>Les équipements d'intérêt collectif et services publics seront implantés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit, à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique (ou en limite de l'emprise de la voie privée), <p>soit, avec un retrait minimal de 1 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).</p>

Zone Uc :


Règlement actuel du PLU	Règlement proposé
<p><u>Article Uc8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u></p> <p>Les dispositions ci-après visent l'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière.</p> <p>Les bâtiments d'une hauteur plafond inférieure à 4m ne sont pas visés par cet article.</p> <p>8.1 Règle générale</p> <p>Lorsque deux constructions édifiées sur un même terrain ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à 4 mètres.</p> <p>Pour le calcul de la distance séparant les constructions, il convient de prendre en compte les éléments en saillie tels que les balcons...</p> <p>8.2 Dispositions particulières</p> <p>Un retrait différent de celui prévu au paragraphe 8.1 peut être admis ou imposé lorsqu'il s'agit de projets d'extension ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, le projet peut être conçu dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.</p>	<p><u>Article Uc8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u></p> <p>Les dispositions ci-après visent l'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière.</p> <p>Les bâtiments d'une hauteur plafond inférieure à 4m ne sont pas visés par cet article.</p> <p>8.1 Règle générale</p> <p>Lorsque deux constructions édifiées sur un même terrain ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à 3 mètres.</p> <p>Pour le calcul de la distance séparant les constructions, il convient de prendre en compte les éléments en saillie tels que les balcons...</p> <p>8.2 Dispositions particulières</p> <p>Un retrait différent de celui prévu au paragraphe 8.1 peut être admis ou imposé lorsqu'il s'agit de projets d'extension ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, le projet peut être conçu dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.</p>

5.2 TABLEAU DE RECODIFICATION DES ELEMENTS DU REGLEMENT ECRIT DU PLU

Articles du règlement écrit nécessitant une actualisation	Code	Evolution	Numéro de page du règlement écrit des articles concernés par une évolution	Nouveaux articles correspondants
L.313-2	Code de l'urbanisme	Abrogé par la loi du 07/07/2016	2	
L.313-3	Code de l'urbanisme	Abrogé par ordonnance du 08/12/2005	2	
R.130-1	Code de l'urbanisme	Abrogé par le décret du 28/12/2015	2	
R.130-2	Code de l'urbanisme	Abrogé par le décret du 28/12/2015	2	
R.130-3	Code de l'urbanisme	Abrogé par le décret du 05/01/2007	2	
R.130-4	Code de l'urbanisme	Abrogé par le décret du 05/01/2007	2	
R.130-5	Code de l'urbanisme	Abrogé par le décret du 05/01/2007	2	
R.130-6	Code de l'urbanisme	Abrogé par le décret du 05/01/2007	2	
R.130-7	Code de l'urbanisme	Abrogé par le décret du 05/01/2007	2	
R.130-8	Code de l'urbanisme	Abrogé par le décret du 05/01/2007	2	
R.130-9	Code de l'urbanisme	Abrogé par le décret du 05/01/2007	2	
R.130-10	Code de l'urbanisme	Abrogé par le décret du 05/01/2007	2	
R.130-11	Code de l'urbanisme	Abrogé par le décret du 05/01/2007	2	
R.130-12	Code de l'urbanisme	Abrogé par le décret du 05/01/2007	2	
R.130-13	Code de l'urbanisme	Abrogé par le décret du 05/01/2007	2	
R.130-14	Code de l'urbanisme	Abrogé par le décret du 05/01/2007	2	
R.130-15	Code de l'urbanisme	Abrogé par le décret du 05/01/2007	2	
R.130-16	Code de l'urbanisme	Abrogé par le décret du 28/12/2015	2	
R.130-17	Code de l'urbanisme	Abrogé par le décret du 28/12/2015	2	
R.130-18	Code de l'urbanisme	Abrogé par le décret du 28/12/2015	2	
R.130-19	Code de l'urbanisme	Abrogé par le décret du 28/12/2015	2	
L.313-2-1	Code de l'urbanisme	Abrogé par la loi du 07/07/2016	2	
L.313-8	Code de l'urbanisme	Abrogé par la loi du 07/07/2016	2	
L.313-9	Code de l'urbanisme	Abrogé par la loi du 07/07/2016	2	
L.313-13	Code de l'urbanisme	Abrogé par la loi du 07/07/2016	2	
L.313-15	Code de l'urbanisme	Abrogé par la loi du 07/07/2016	2	
L.621-30-1	Code du patrimoine	Abrogé par la loi du 22/03/2012	2	
L.642-1	Code du patrimoine	Modifié par la loi du 12/07/2010 qui remplace les ZPPAUP par les SPR	2	
L.123-1-5	Code de l'urbanisme	Abrogé par l'ordonnance du 23/09/2015	2, 3, 19	
L.130-1	Code de l'urbanisme	Changement de codification le 23/09/2015	2, 45, 61, 91	L113-2
L.130-2	Code de l'urbanisme	Changement de codification le 23/09/2015	2	L113-3
L.130-3	Code de l'urbanisme	Changement de codification le 23/09/2015	2	L113-4
R.130-20	Code de l'urbanisme	Abrogé par le décret du 28/12/2015	2	
L.222-1 à L.222-4	Code forestier	Ne correspond pas au contenu rédigé dans le règlement écrit	2	R.312-4 à R.312-5
L.311-1 à L.311-2	Code forestier	Ne correspond pas au contenu rédigé dans le règlement écrit	3	L.341-1 à L.341-10 et L.342-1
L.312-1	Code forestier	Abrogé par l'ordonnance du 26/01/2012	3	
L.123-1-7	Code de l'urbanisme	Abrogé par l'ordonnance du 23/09/2015	3, 15, 22, 24, 26, 39, 56, 58, 61, 68, 81, 88, 91	
R.123-10	Code de l'urbanisme	Changement de codification le 23/09/2015	4, 32	R151-21
R.123-11	Code de l'urbanisme	Changement de codification le 23/09/2015	4, 5	R151-9
L.123-17	Code de l'urbanisme	Changement de codification le 23/09/2015	4	L152-2
L.123-17	Code de l'urbanisme	Abrogé par l'ordonnance du 23/12/2015	4	
R.111-21	Code de l'urbanisme	Abrogé par le décret du 28/12/2015	17	
L.128-1	Code de l'urbanisme	Abrogé par l'ordonnance du 23/09/2015	32	
R.332-17	Code de l'urbanisme	Abrogé par le décret du 05/01/2016	38	
R.111-21	Code de l'urbanisme	Abrogé par le décret du 28/12/2015	43	
L.123-1-12	Code de l'urbanisme	Abrogé par l'ordonnance du 23/09/2015	44	
R.111-21	Code de l'urbanisme	Abrogé par le décret du 28/12/2015	50	
L.111-13	Code de l'urbanisme	Abrogé par l'ordonnance du 23/09/2015	86	








5.3 LEGENDE DU REGLEMENT GRAPHIQUE MODIFIEE

Zonage


 Limite de zone ou de secteur
UA Nom de la zone ou du secteur

UA	Zone urbaine mixte de centralité à dominante de bâti ancien
UB	Zone urbaine mixte à dominante d'habitat individuel dense
UC	Zone urbaine mixte à dominante d'habitat individuel et d'habitat collectif de faible densité
UE	Zone urbaine monofonctionnelle réservée aux bâtiments d'activités du site Nestlé
UG	Zone urbaine monofonctionnelle réservée aux grands équipements d'intérêt collectif
UZ	Zone urbaine monofonctionnelle réservée aux activités artisanales, industrielles et commerciales
1AU	Zone d'urbanisation future mixte à vocation principale d'habitat
1AUE	Zone d'urbanisation future réservée aux bâtiments d'activités du site Nestlé
1AUZC	Zone d'urbanisation future réservée aux activités commerciales et de services
A	Zone agricole
N	Zone naturelle protégée
NL	Zone naturelle à vocation récréative et/ou touristique
NP	Zone naturelle de protection renforcée






Environnement et paysage

-  Espaces Boisés Classés
-  Haies à protéger en vertu de l'application de l'article L.151-19 du CU
-  Plantations à réaliser
-  Espaces verts à protéger en vertu de l'application de l'article L.151-19 du CU
-  Elément du patrimoine à protéger en vertu de l'application de l'article L.151-19 du CU
-  Eléments du patrimoine bâti à protéger en vertu de l'application de l'article L.151-19
-  Patrimoine bâti d'intérêt local à protéger en vertu de l'application de l'article L.151-19 du CU

Voirie et espace public

-  Emplacements réservés (*)
-  Chemin à créer ou à conserver en vertu de l'application de l'article L.151-38 du CU

Risques et nuisances

-  Zone Inondable par débordement de cours d'eau
-  Zone alluviale au risque mal identifié
-  Cavité (position erronée)
-  Zone de débordement de nappe
-  Couloir correspondant au passage d'une canalisation de gaz haute pression

Prescriptions particulières

-  Secteur d'application de maintien et de renforcement des locaux d'activités en vertu de l'application de l'article L.151-16 du CU

5.4 COURRIER DU CONTROLE DE LEGALITE SUITE A LA MODIFICATION N°2 DU PLU DE CREULLY

**PRÉFET
DU CALVADOS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Manon CORMIER
Mission Juridique
Tél : 02.31.43.1771
Courriel : manon.cormier@calvados.gouv.fr

Sous-préfecture
de l'arrondissement de Bayeux



Bayeux, le 24/03/2022

Le sous-préfet

à

Monsieur le Président de la Communauté de
Communes de Seules Terre et Mer

Recommandé avec AR

Objet : Contrôle de légalité – Modification n°2 du PLU de la commune de Creully-sur-Seulles

Monsieur le Président,

Vous m'avez transmis, au titre du contrôle de légalité, la délibération du conseil communautaire en date du 10 février 2022 approuvant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune, ainsi que tous les documents de ladite modification.

L'examen attentif de ce dossier, reçu par mes services, le 11 février 2022, me conduit à vous faire part d'une fragilité juridique relative au manque de clarté et d'intelligibilité des dispositions générales du règlement écrit.

Le Titre 1 du règlement écrit de votre PLU, relatif aux règles communes à l'ensemble des zones, fait référence à des articles du code de l'urbanisme dans sa version antérieure au 1er janvier 2016.

Ainsi, sont mentionnés les articles suivants :

- Les articles L 421-3, R 421-26 à R 421-28 Code de l'urbanisme : La codification de ces articles est correcte.
- Les articles L 313-1 à L 313-15 Code de l'urbanisme : Les articles L313-2, L313-2-1, L313-8, L313-9, L313-13 et L313-15 du Code de l'urbanisme ont été abrogés par la loi du 07 juillet 2016. Les autres articles sont toujours en vigueur.
- L'article L 621-30-1 code du patrimoine : Cet article a été abrogé par la loi du 22 mars 2012.
- L'article L 642-1 code du patrimoine : Cet article, dans sa version en vigueur depuis le 09 juillet 2016, ne correspond pas au contenu rédigé dans le règlement écrit.
- Les articles L 341-1 et L 341-2 code du patrimoine : La codification de ces deux articles est correcte.

7 place Charles de Gaulle – BP 26237
14402 BAYEUX CEDEX
Tél. : 02 14 47 60 11
Mél. : sp-bayeux@calvados.gouv.fr

- Le 7° de l'article L 123-1-5 code de l'urbanisme : Cet article a été abrogé par l'ordonnance du 23 septembre 2015. De plus, le 7° de cet article n'a jamais existé.
- Les articles L130-1 à L130-3 et R130-1 à R130-20 Code de l'urbanisme : Ces articles ont changé de codification depuis l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 23 septembre 2015.
- Les articles L111-1 et suivants Code Forestier : La codification de ces articles est correcte.
- Les articles L 222-1 à L 222-4 Code Forestier : Ces articles, dans leur version en vigueur depuis la loi du 13 octobre 2014, ne correspondent pas au contenu rédigé dans le règlement écrit.
- L'article L 223-2 du code forestier : Cet article, dans sa version en vigueur depuis la loi du 26 janvier 2012, ne correspond pas au contenu rédigé dans le règlement écrit.
- Les articles L311-1 et L311-2 Code Forestier : Ces articles, dans leur version en vigueur depuis l'ordonnance du 26 janvier 2012, ne correspondent pas au contenu rédigé dans le règlement écrit.
- L'article L312-1 Code Forestier : Cet article a été abrogé par l'ordonnance du 26 janvier 2012
- L'article L123-1-7 code de l'urbanisme : Cet article a été abrogé par l'ordonnance du 23 septembre 2015
- Les articles R 123-10 et R 123-11 code de l'urbanisme : ces articles ont changé de codification depuis l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 23 septembre 2015
- L'article L 123-17 code de l'urbanisme : Cet article a changé de codification depuis l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 23 septembre 2015.
- L'article L 230-1 et suivants code de l'urbanisme : La codification de ces articles est correcte.
- L'article L 423-1 code de l'urbanisme : La codification de cet article est correcte.

Cette mauvaise codification rend difficile à interpréter et à comprendre les règles applicables sur le territoire communal. Le manque de clarté et de lisibilité de ces dispositions est une difficulté tant pour un professionnel de l'urbanisme que pour un particulier. L'objectif de valeur constitutionnelle de clarté et d'intelligibilité de la norme est d'ailleurs consacré par le Conseil Constitutionnel et peut conduire à une annulation du document par le juge administratif.

Dans un souci de bonnes relations avec les administrés, il pourrait être intéressant de revoir la numérotation des articles afin de simplifier la lecture et la compréhension de ce document.

La nomenclature utilisée dans la légende du règlement graphique est également incorrecte et devrait être corrigée.

Si ce manquement présente un caractère mineur, j'attire toutefois votre attention sur la nécessité de procéder dès que possible aux rectifications nécessaires par le biais d'une modification simplifiée de votre document - cette procédure n'étant pas soumise à enquête publique conformément à l'article L153-45 du code de l'urbanisme.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes salutations distinguées.

Pour le Préfet et par délégation,
Le Sous-Préfet,

Gwenn JEFFROY

5.5 ARRETE DU MAIRE PRESCRIVANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

2023/61

Communauté de Communes



ARRÊTÉ N°ART2023_055

**PORTANT PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION
SIMPLIFIEE DU PLU DE CREULLY****Le Président de la communauté de communes SEULLES TERRE ET MER**

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36 à L.153-48,
- Vu plus précisément les articles L.153-45 à L.153-48 portant sur la procédure de modification simplifiée,
- Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Creully approuvé le 11 février 2013 et modifié pour la dernière fois le 10 février 2022,

Considérant que la communauté de communes est devenue compétente en matière de planification d'urbanisme et doit gérer les modifications.

Considérant qu'il est nécessaire d'adapter certaines règles du règlement écrit du PLU de la commune.

Considérant qu'il est nécessaire de rectifier une erreur matérielle dans le règlement écrit du PLU de la commune.

Considérant que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Considérant, en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champs d'application de la procédure de révision.

Considérant que cette modification n'a pas pour effet :

- (4) De majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans la zone de l'ensemble des règles du plan,
- (5) De diminuer les possibilités de construire,
- (6) De diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser et respecte les majorations de droit à construire définies à l'article L.151-28.

Considérant, en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champs d'application de la procédure de modification de droit commun.

Considérant que l'objet de la procédure de modification peut être traité sous la forme d'une procédure de modification simplifiée et que la concertation avec le public doit être engagée pour mener la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Creully.

Considérant que, selon l'article L.153-37 du code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée est engagée à l'initiative du président de l'établissement public prévu à l'article L.153-8 qui établit le projet de modification.



99_FR-014-243469516-20230309-ARR2329_055

2023/62

ARRÊTE :

Article 1 : Une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Creully est engagée en application de l'article L.153-37 du code de l'urbanisme.

Article 2 : La modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Creully a pour objectif d'adapter le règlement écrit et de modifier une erreur matérielle dans le règlement écrit et dans le règlement graphique.

Article 3 : Avant sa mise à disposition du public, le dossier d'examen au cas par cas sera adressé à la MRAE.

Article 4 : Avant sa mise à disposition du public, le projet de modification simplifiée du PLU de Creully sera notifié pour avis aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

Article 5 : Les modalités de mise à disposition du public seront précisées ultérieurement par délibération du conseil communautaire et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant de la début de cette mise à disposition.

Article 6 : A l'issue de la mise à disposition, le Président de la communauté de communes Seules Terre et Mer présentera le bilan devant le conseil communautaire, qui délibérera et adoptera le projet, le cas échéant modifié pour tenir compte des avis émis et des observations formulées lors de la mise à disposition.

Article 7 : Monsieur le Président de la communauté de communes Seules Terre et Mer est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Article 8 : Ampliation du présent arrêté sera remis pour notification et exécution à :

Monsieur le sous-préfet de Bayeux

Monsieur le Maire de la commune de Creully

À Creully sur Seules, le - 3 MAR. 2023

LE PRESIDENT
DE SEULLES TERRE ET MER

Thierry OZENNE

Le Président,

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte
- Informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification
- Le Tribunal Administratif peut aussi être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr

REÇU EN PREFECTURE
Le 09/03/2023
Application agréée E-legalite.com
99_20-014-244369516-20230309-RR72429_055