

**DÉPARTEMENT DU
CALVADOS
COMMUNAUTÉ DE
COMMUNES
SEULLES TERRE ET MER**

SIÈGE SOCIAL :
**10 PLACE EDMOND
PAILLAUD
CREULLY
14480 CREULLY SUR
SEULLES**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS ET DES
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

**Délibération n°DEL2021_094 : Modification n°2 du
PLU de Creully-sur-Seulles**

Séance du 23 septembre 2021

L'an deux mille vingt et un, le jeudi 23 septembre à 18h30, les membres du conseil communautaire de la communauté de communes de Seulles Terre et Mer se sont réunis à la salle polyvalente de Villiers le Sec située rue Paul Champenois à Creully-sur-Seulles. La convocation, l'ordre du jour et la note de synthèse ont été adressés aux conseillers communautaires le vendredi 17 septembre 2021. La convocation et l'ordre du jour ont été affichés au siège de la communauté de communes le vendredi 17 septembre 2021.

| Nombre de conseillers communautaires | | |
|--------------------------------------------------------------|----------|-------------------------|
| En exercice | Présents | Participants au vote |
| 44 | 32 | 43 |
| Le quorum étant atteint, la séance peut valablement se tenir | | |

| VOTE |
|----------------------|
| A L'UNANIMITÉ |
| Pour: 43 |
| Contre : 0 |
| Abstention : 0 |

Sont présents les Conseillers communautaires suivants :
Nadine BACA, Marie-France BOUVET-PENARD, Didier COUILLARD, Alain COUZIN, Christelle CROCOMO, Vincent DAUCHY, Pierre de PONCINS, Jean DUVAL, Christian GUESDON, Stéphane JACQUET, Geoffroy JEGOU du LAZ, Marie-Claire LAURENCE, Patrick LAVARDE, Sylvie LE BUGLE, Gwenaëlle LECONTE, Lysiane LE DUC DREAN, Sylvaine LEFEVRE, Guillaume LEMENAGER, Daniel LEMOUSSU, Daniel LESERVOISIER, André MARIE, Philippe ONILLON, Colette ORIEULT, Thierry OZENNE, Alain PAYSANT, Hervé RICHARD, Cyrille ROSELLO de MOLINER, Virginie SARTORIO, Alain SCRIBE, Geneviève SIRISER, Gilles TABOUREL, Richard VILLECHENON.

Ont donné pouvoir :
Hubert DELALANDE a donné pouvoir à Cyrille ROSELLO de MOLINER
Daniel DESCHAMPS a donné pouvoir à Lysiane LE DUC DREAN
Marcel DUBOIS a donné pouvoir à Alain SCRIBE
Sandrine GARCON a donné pouvoir à Didier COUILLARD
Véronique GAUMERD a donné pouvoir à Didier COUILLARD
Gérard LECOQ a donné pouvoir à Daniel LESERVOISIER
Jean-Daniel LECOURT a donné pouvoir à Patrick LAVARDE
Gérard LEU a donné pouvoir à Alain COUZIN
Frédéric LEVALLOIS a donné pouvoir à Gwenaëlle LECONTE
Fabien TESSIER a donné pouvoir à Thierry OZENNE
Agnès THOMASSET a donné pouvoir à Nadine BACA

Le Conseil communautaire a nommé Christian GUESDON secrétaire de séance.

Le compte rendu de la séance du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Seulles Terre et Mer du 24 juin 2021 est adopté à l'unanimité

REÇU EN PREFECTURE

le 07/10/2021

Application agréée E-legalite.com

DEL2021_094 : MODIFICATION N°2 DU PLU DE CREULLY-SUR-SEULLES

- Vu le code général des collectivités territoriales,
- Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbain et la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 dite « Urbanisme et Habitat »,
- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-36 et suivants,
- Vu plus précisément l'article L.153-38 du code de l'urbanisme qui impose 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,
- Vu la révision du SCOT du Bessin approuvée le 20 décembre 2018,
- Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11 février 2013 et modifié en dernier lieu le 4 février 2020,
- Vu l'avis favorable du Bureau.

Considérant que le PLU (Plan Local d'urbanisme) a été approuvé par délibération du 11 février 2013. Ce dernier a évolué une première fois dans le cadre d'une première modification approuvée le 24 novembre 2015, puis une seconde fois suite à la mise en œuvre d'une procédure de révision alléguée approuvée le 4 février 2020.

Considérant qu'il convient aujourd'hui de lancer une seconde procédure de modification afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU du PLU, aujourd'hui bloquée. Une ouverture qui permettra ainsi de poursuivre la mise en œuvre du projet communal, tel que prévu par le PLU et le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) en particulier.

Considérant que la procédure aujourd'hui engagée vise notamment à :

- reclasser en zone UB la zone 1AU (correspondant initialement à la parcelle cadastrée ZH n° 183 au lieu-dit « le Clos de l'Épinette ») aujourd'hui totalement urbanisée,
- reclasser en zone 1AU la zone 2AU, une zone d'urbanisation future dite « différée. »

Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU

Outre la poursuite de la mise en œuvre du projet communal et le respect des engagements pris par la commune vis-à-vis de ses administrés, l'ouverture de la zone 2AU est aujourd'hui rendue nécessaire en raison :

1) D'une trajectoire démographique défavorable et contradictoire avec son statut de pôle relais tel que défini par le SCOT du Bessin :

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

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

En 2018, la commune était encore loin d'avoir atteint cet objectif, sa population avoisinant 1 600 habitants ; soit, quelques habitants supplémentaires par rapport à l'année de référence (2013). Au-delà du **retard sensible accusé par la commune au regard des prévisions établies** au moment de l'élaboration du PLU¹ et de ses répercussions sur la croissance démographique, le faible rythme de la construction neuve a pour effet d'accélérer le **vieillessement de la population**.

¹ *Un retard qui s'explique en grande partie par un rythme de la construction neuve situé bien en deçà des prévisions établies par le PLU... faute de foncier constructible.*

Un vieillissement de la population

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

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

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

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

2) D'évolutions démographiques qui menacent aujourd'hui la pérennité d'une offre de services et d'équipements cohérente avec son statut de commune-pôle

Les évolutions démographiques décrites plus haut pourraient avoir des **incidences notables** sur le fonctionnement des **équipements scolaires** (l'année 2021 a été marquée par la fermeture d'une 4ème classe sur la commune). Une évolution d'autant plus préoccupante qu'en sa qualité de pôle, **il est primordial pour le devenir du bassin de vie, que la commune de Creully soit en mesure de préserver cette offre**. Une problématique qui, au-delà de l'offre scolaire, concerne bien entendu l'ensemble de l'**offre de services** (commerces, services publics, services aux particuliers...) proposée par la commune et **fragilisée aujourd'hui par la relative atonie de la construction neuve**. Une atonie qui se traduit aujourd'hui par une **stagnation de la population** et des difficultés pour assurer un **renouvellement des ménages** dans des proportions suffisantes pour maintenir les grands équilibres.

3) D'un rythme de la construction neuve insuffisant pour répondre aux défis évoqués ci-dessus

Le **point d'équilibre** de la commune en matière de construction neuve – soit, le nombre de logements à réaliser annuellement pour maintenir sa population à l'identique – s'élève aujourd'hui à **4,5 logements** environ². C'est sur cette base qu'ont notamment été établis les différents scénarii de développement ayant servi à l'élaboration du projet de PLU de la commune. Or, avec « seulement » **49 logements réalisés depuis l'entrée en vigueur du PLU** (soit, une moyenne annuelle située aux alentours de **5,5 logements**), la commune parvient tout juste à répondre à ses besoins « de base » à peine suffisants pour maintenir la population à son niveau initial. Un niveau qui se situe en outre bien en deçà des 20 logements annuels prévus par le PLU.

4) D'un potentiel de densification de la zone U insuffisant pour répondre aux enjeux précédemment évoqués

L'analyse du potentiel de densification de la zone U du PLU – tel qu'exigé aujourd'hui par la loi ALUR – constitue dorénavant un préalable à l'ouverture des zones d'urbanisation différée – a été effectué et fait état d'un potentiel de densification portant sur 7 000 m² environ. Un potentiel qui, loin d'être négligeable, apparaît aujourd'hui insuffisant pour relever les défis rappelés plus haut et conforte la commune dans sa volonté d'ouvrir la zone 2AU créée en 2013.

² Un chiffre qui a très peu évolué depuis l'approbation du PLU en 2013.

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

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

Les changements aujourd'hui projetés peuvent être effectués par délibération motivée du Conseil communautaire après enquête publique dans le cadre de la procédure de modification. Il peut être fait usage de cette procédure dans la mesure où il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du PADD du PLU, la modification n'a pas pour effet non plus de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Après en avoir délibéré, le conseil communautaire à l'UNANIMITE :

- **DECIDE** d'engager une procédure de modification du PLU n°2, conformément aux dispositions des articles L.123-13-1 et L.123-13-2 du Code de l'Urbanisme.
- **AUTORISE** le Président ou à son représentant à signer tous documents nécessaires.
- **DIT** que, conformément à l'article L123-13-1 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification sera notifié avant l'ouverture de l'enquête publique :
 - au Préfet du Calvados ;
 - aux Présidents du Conseil Régional et du Conseil Départemental ;
 - aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre de Métiers et de la Chambre d'Agriculture ;
 - au Président du syndicat mixte du SCoT du Bessin ;
 - aux communes limitrophes qui en auront fait la demande.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.
Pour extrait conforme,

Le PRESIDENT



Thierry OZENNE

La présente délibération peut, si elle est contestée dans un délai de deux mois à compter de sa publication, de son affichage ou de sa notification aux intéressés, faire l'objet des recours suivants :

- Recours administratif gracieux auprès du Président Seules Terre et Mer
- Recours contentieux pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de CAEN