

DEPARTEMENT DE LA MANCHE

---oOo---

Communauté de Communes COTE OUEST CENTRE MANCHE

Commune de CREANCES (50710)

---oOo---

**RAPPORT DU COMMISSAIRE- ENQUETEUR
RELATANT LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE
ET EXAMINANT LES OBSERVATIONS RECUEILLIES**

---oOo---

ENQUETE PUBLIQUE OUVERTE du 1^{er} mars 2017 au 31 mars 2017

Relative à

**L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA
COMMUNE DE CREANCES**

Références T.A. de Caen : E16000177/14



- **Partie I – Rapport d'enquête publique**
- **Partie II – Conclusions et avis motivé du commissaire-enquêteur**
- **Pièces Annexes au rapport d'enquête publique**

DESTINATAIRES :

- M. le Préfet du département de la Manche
- M. le Président de la Communauté de Communes Côte Ouest-Centre Manche
- M. le Maire de la commune de CREANCES
- M. le Président du Tribunal Administratif de CAEN

COMMISSAIRE-ENQUETEUR : M. Gérard CHARNEAU, administrateur civil retraité

SOMMAIRE – pages 2-3

Partie I – RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE – page 4

Chapitre 1. ASPECTS GENERAUX – page 4

- 1.1 Introduction sur la commune de Créances et sur la Communauté de Communes Côte Ouest – Centre Manche (COCM) – page 4
- 1.2 Désignation du commissaire-enquêteur – page 5
- 1.3 Arrêté du président de la Communauté de Communes Côte Ouest- Centre Manche (COCM) organisant l'enquête publique – page 5
- 1.4 Cadre législatif et réglementaire de référence – textes applicables – page 6

Chapitre 2. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET PRESENTATION DU DOSSIER – page 7

- 2-1 Présentation et objectifs de la révision du POS et sa transformation en PLU pour la commune de Créances – page 7
- 2-2 Repères chronologiques – page 8
- 2-3 Rappel des caractéristiques des zones bâties et des milieux naturels de la commune de Créances – page 9
- 2-4 Le dossier de projet de PLU – PADD – OAP – PPA - page 10
- 2-5 Commentaires sur l'étude du dossier – page 13
 - . Qualité du dossier – page 13
 - . Concertations préalables – page 13
- 2-6 Consultation des PPA (Personnes Publiques Associées) et des associations – pages 14-20
- 2-7 Réunion avec la mairie de Créances et la communauté de communes – visite des lieux – page 20
- 2.8 Observations diverses – articulation avec les documents d'urbanisme supra-communaux – page 21

Chapitre 3. DEROULEMENT DE L'ENQUETE – page 22

- 3-1 Contacts avec le maître d'ouvrage et le bureau d'étude - page 22
- 3-2 Information du public, Publicité et affichage - page 22
 - . Insertion dans la presse locale et régionale – page 22
 - . Affichage et mention sur le site internet de la commune de Créances et de la CC COCM – page 23
- 3-3 Le déroulement de l'enquête – page 23
 - . Mise en place du dossier - page 23
 - . Permanences de l'enquête publique – page 24

Chapitre 4. OBSERVATIONS DU PUBLIC, REPONSES DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR – page 25

- 4-1 Aspects généraux – page 25
- 4-2 Détail des observations déposées au registre d'enquête publique – pages 26-39

4-3 Clôture de l'enquête publique et demandes d'informations du commissaire- enquêteur – page 39

Chapitre 5. CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE – page 40

Chapitre 6. PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR ET MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES – page 40

6.1 - Procès-verbal de synthèse du 6 avril 2017 et mémoire en réponse du 14 avril 2017 – page 40

6.2 - Informations en réponse aux demandes du commissaire-enquêteur – page 40

Partie II – CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR – PAGES 43 A 50

ANNEXES AU RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE – page 51

1. Ordonnance du Tribunal Administratif de Caen du 10 janvier 2017
2. Arrêté de M. le président de la Communauté de Communes COCM du 8 février 2017
3. Publications légales (1^{ères} et 2^{ème} publications+ rectificatifs) dans la presse locale (*Ouest France Manche et La Presse de la Manche*)
4. Avis au public - Certificat d'affichage enquête publique
5. Accusé de réception de M. le Président de la communauté de communes Côte Ouest Centre Manche, maire de CREANCES, du procès-verbal de synthèse des observations
6. Tableau de synthèse des observations reçues lors des permanences d'enquête publique

DOCUMENTS JOINTS AU RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE – page 62

Document n°1 : Procès-verbal de synthèse transmis le 6 avril 2017 à M. le Président de la Communauté de communes Côte Ouest Centre Manche, et Mémoire en réponse de celui-ci en date du 14 avril 2017 au procès-verbal de synthèse du commissaire-enquêteur

Document n°2 : Registres d'enquête publique et leurs documents joints remis lors de l'enquête (***Transmission pour archivage Communauté de Communes Côte Ouest Centre Manche***)

Partie I – Rapport d'enquête publique

Chapitre 1 - ASPECTS GENERAUX

1.1 Introduction sur la commune de CREANCES et sur la Communauté de Communes Côte Ouest – Centre Manche (COCM)

La commune de Créances

Créances est une commune littorale et rurale de la côte ouest du département de la Manche, dans le Cotentin. La commune se situe à 5 kilomètres de Lessay, 20 kilomètres de Coutances et 45 kilomètres de Saint-Lô. Elle est située le long d'un littoral très touristique, à proximité immédiate de plages. La commune possède une bonne accessibilité routière grâce à la création de la Voie de Liaison Ouest (VLO) dans les années 1960. Cette route touristique RD 650 (Voie Littorale Ouest), qui traverse le territoire communal du nord au sud sans passer par le centre bourg, permet de rejoindre les principales villes de la Manche. Par ailleurs, la RD652 permet de rejoindre Lessay à proximité, Périers ainsi que Saint-Lô. La commune se trouve à 20 kms de la gare de Coutances et 45 kms de celle de Saint-Lô. Ces gares ne sont accessibles qu'en voiture depuis Créances. La commune de Créances faisait partie de la Communauté de communes du Canton de Lessay jusqu'au 31/12/2016, cette communauté de commune ayant été fusionnée à compter du 1/01/2017 dans la nouvelle communauté de communes « Côte Ouest Centre Manche ». Elle est incluse dans le périmètre du SCoT du Centre-Manche-Ouest. La superficie communale de Créances est de **20,32 km²**. Lors du recensement de 2012, la commune comptait **2 199 habitants**, soit une densité de population de **108,2 habitants par km²**.

Créances est une commune marquée par une croissance démographique soutenue depuis le début des années 1990 et portée par un solde migratoire positif, à savoir

- 2 199 habitants en 2012 - 1/3 de la population a plus de 60 ans,
- un solde naturel négatif depuis 1999, mais un solde migratoire très largement positif et en augmentation
- Un indice de vieillissement de 142, supérieur à celui du département.
- Une croissance résidentielle soutenue, à savoir 1 305 logements en 2012, soit + 102 logements entre 2007 et 2012, et une moyenne de 20 logements supplémentaires par an avec un parc de logements assez uniforme composé de maisons individuelles (4 pièces et plus).

Le parc locatif représente 30% des constructions (dont 10,5% pour le parc locatif HLM). La part de résidences secondaires est de 14,6%, chiffre non négligeable mais faible par rapport au territoire de la Communauté de Communes et aux communes littorales.

La communauté de communes « Côte Ouest Centre Manche » (COCM)

La commune de Créances est rattachée depuis le 1/01/ 2017 à la communauté de communes « Côtes Ouest Centre Manche », et a été officiellement créée le 3 octobre 2016 par l'arrêté préfectoral de M. le préfet de la Manche n°ASJ/08-2016.

La **communauté de communes Côte Ouest Centre Manche** est une structure intercommunale française, située dans le département de Manche et la région Basse-Normandie. Elle est issue de la fusion en 2016 de trois communautés de communes : Sèves et Taute, canton de Lessay et La Haye-du-Puits. Elle est composée de **31 communes**, soit **22 498** habitants sur un territoire total de **487,3 km²**.

La commune de Créances se situe au 4^{ème} rang des communes composant la communauté de communes par le nombre d'habitants, après La Haye (1), Périers (2) et Lessay (3).

1-2 Désignation du commissaire–enquêteur

Par ordonnance du président du Tribunal administratif de Caen du 10 janvier 2017 (**cf. annexe 1**) celui-ci m'a désigné en qualité de commissaire-enquêteur pour mener cette enquête publique.

1– 3 Arrêté du président de la Communauté de Communes « Côte Ouest- Centre Manche » (COCM) organisant l'enquête publique

Par arrêté du 8 février 2017 (**cf. annexe 2**) M. le président de la Communauté de Communes COCM, qui est également titulaire du mandat de maire de la commune de Créances a ordonné l'ouverture de cette enquête publique pour l'élaboration du projet de plan local d'urbanisme, sur une durée de **31 jours consécutifs, du mercredi 1^{er} mars 2017 au vendredi 31 mars 2017**, d'une part au siège de la communauté de communes COCM à La Haye du Puits, d'autre part, en mairie de la commune de Créances, aux jours et heures d'ouverture de la mairie et aux heures de permanence du commissaire-enquêteur fixés dans l'arrêté susvisé de M. le président de la Communauté de Communes.

Il convient de rappeler que la compétence en matière d'urbanisme pour la commune de Créances avait été transférée par arrêté préfectoral daté du 9/09/2016 à la communauté de communes de Lessay. Sachant que par arrêté préfectoral du 3/10/2016 a été créée ensuite la communauté de communes « Côte Ouest Centre mache » (COCM), issue de la fusion des communautés de communes de La Haye du Puits, de Lessay et de Sèves-Taute, cette nouvelle communauté de communes, compétente pour les documents d'urbanisme et ses composantes, a pris la décision en date du 2 février 2017 d'achever la procédure d'élaboration du PLU de la commune de Créances.

Conformément aux dispositions figurant à l'article 3 de cet arrêté, toute personne a pu durant l'enquête, soit télécharger le dossier sur les sites internet de l'ancienne communauté de communes du Canton de Lessay, soit celui de la mairie de Créances, soit enfin obtenir communication du dossier d'enquête publique, à ses frais, auprès de la mairie de Créances, et/ou se déplacer pour le consulter, conformément à l'information diffusée à cet effet.

Ce dossier a par ailleurs été mis en ligne sur les sites respectifs de la Communauté de Communes COCM et de la Commune de Créances, conformément à la réglementation en vigueur, et en particulier les nouvelles dispositions applicables depuis l'ordonnance du 2016-1060 du 3 août 2016 et les dispositions entrées en vigueur au 1^{er} janvier 2017.

1- 4 Cadre législatif et réglementaire de référence – textes applicables

Cette enquête et les procédures qui en découlent se réfèrent à différents aspects législatifs. En particulier :

- le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- le Code de l'Environnement notamment pour ce qui est de la mise en place et de l'organisation d'une enquête publique : les articles L.123-1 et suivants jusqu'à L123-23, R.123-1 et suivants jusqu'à R123-27, les dispositions applicables depuis l'ordonnance 2016-1060 du 3 août 2016 ;
- concernant la mise en place et l'organisation de l'enquête publique auxquelles renvoie le code de l'urbanisme : l'arrêté du 24/04/2012 relatif à l'affichage réglementaire,
- concernant les dispositions de révision des PLU les articles L123-1 et suivants du code de l'urbanisme pour l'élaboration des PLU,
- pour ce qui est des nouvelles contraintes d'urbanisation : la loi dite « E.N.E. » (Engagement National pour L'Environnement) du 12 juillet 2010 (n° 2010-788).

Sur un plan général, lancé à partir de 2007, le débat national consacré à l'environnement, plus connu sous l'expression de « Grenelle de l'environnement » a

permis la promulgation le 3 août 2009 de la loi n° 2009-967 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, qui fixe les objectifs à atteindre. La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement – loi E.N.E.- dite loi «Grenelle II», est l'une des principales traductions juridiques, cette loi assure la mise en œuvre des objectifs dictés par la première loi de 2009.

Ainsi, les PLU doivent désormais prendre en compte, lorsqu'ils existent, les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE approuvé depuis juillet 2014 en région Basse Normandie) et les plans climat-énergie territoriaux.

Afin d'atteindre les objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, rappelés par l'article 7 de la loi du 3 août 2009, le législateur impose désormais au projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de fixer « **des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** » (nouvel article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme). Cette nouvelle exigence s'accompagne d'une obligation d'« analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers » mais aussi de justification des « objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques » (nouvel article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme). Ces nouveaux mécanismes permettront de mesurer l'effort réalisé par chaque PLU pour atteindre les objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles.

Par ailleurs, la loi portant engagement national pour l'environnement transforme les orientations d'aménagement, jusque-là facultatives, en « **orientations d'aménagement et de programmation** » (les OAP) désormais obligatoires.

Chapitre 2 - OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE- PRESENTATION DU DOSSIER

2-1 - Présentation et objectifs de la révision du POS et sa transformation en PLU pour la commune de Créances

La consultation pour la maîtrise d'œuvre de la procédure de révision du POS de Créances et sa transformation en PLU a fait l'objet d'un appel à candidature pour la réalisation de l'étude sous la référence de marché « **1250671** » publiée notamment dans le journal Ouest France du 8/10/2014 (première publication), date de clôture 31/10/2014. Les objectifs affichés dans le projet de révision en tant que cahier des charges de l'appel à candidature du marché d'étude étaient :

- Favoriser une urbanisation maîtrisée multipolaire et favorable à la mixité sociale ;
- **Préserver les espaces naturels et du patrimoine paysager, notamment la protection des sites naturels (Natura 2000 et ZNIEFF) ;**
- Prise en compte des risques naturels de submersion ;

- Préservation de l'activité agricole et notamment maraîchère ;
- Développement de l'économie locale et extension de la zone d'activité dite « PACO » ;
- Développement de l'accueil et des logements pour personnes âgées ;
- Renforcement de l'attractivité du bourg et valorisation du secteur littoral, réhabilitation du patrimoine bâti ;
- Maîtrise de la circulation et les déplacements.

2-2 - Repères chronologiques

Les principaux repères chronologiques concernant les documents d'urbanisme et l'élaboration du projet de Plan Local d'Urbanisme sont rappelés ci-après.

- **26/06/2000** : approbation du POS de Créances
- **24/06/2013** : Révision du POS et transformation en PLU par délibération du Conseil Municipal de Créances
- **20/05/2014** : décision du Tribunal Administratif de Caen annulant le PLU ;
- **10/09/2014** : délibération du Conseil Municipal de Créances prescrivant la révision du POS et sa transformation en PLU ;
- **9/07/2015-18/08/2015** : dans le cadre de la concertation préalable sur le projet de PLU de la commune, exposition sur le PADD ;
- **Juillet 2015** : Informations dans la presse départementale et régionale sur le projet de PLU de la commune ;
- **4/08/2016** : Délibération du Conseil Municipal de la commune arrêtant le projet de PLU ;
- **24/01/2016** : Décision du conseil de la Communauté de Communes du canton de Lessay autorisant l'achèvement de la procédure d'élaboration du projet de PLU de Créances ;
- **2/02/2017** : décision du Conseil de la Communauté de Communes Côte Ouest Centre Manche – crée le 1/01/2017 – d'achever la procédure d'élaboration du projet de PLU de la commune de Créances, suite à réorganisation et fusion des Communautés de communes.

2-3 - Rappel des caractéristiques des zones bâties et des milieux naturels de la commune de Créances

Structures de la commune de Créances

- Le bourg de Créances : qui est le lieu d'habitat le plus ancien de la commune, le bourg de Créances présente une organisation urbaine et une structure viaire cohérente. En effet, le bourg, structuré au carrefour des RD394 et RD72, s'est largement développé le long des axes de communication.

- La Plage de Créances (ou Boulevard de la Mer) : cet ensemble bâti est séparé du bourg de Créances par la RD 650 et constitue une entité urbaine à part entière. On y trouve les principaux équipements sportifs et touristiques de la commune, ainsi qu'une supérette et un restaurant.

- Des hameaux anciens dispersés : Le Buisson, La Jeannerie / La Bastonnerie / La Paperie, La Petite Vallée, Havoque, Le Haut Dy, le Hameau Legruel, le Gué de l'Orme / Hameau du Bel ès Cygnes, le hameau Léonard / Hameau Maçon / Hameau de la Ferme / Hameau du Pont de Pierre et Hottot, constituent des entités organisées de quelques maisons d'habitation groupées autour d'un noyau ancien.

Caractéristiques physiques et milieux naturels de la commune de Créances

Le territoire de Créances s'inscrit à la charnière entre deux grands paysages influencés d'une part par la terre et d'autre part par la mer, le tout sur un relief très plat :

- A l'ouest, les dunes et le sol sableux ont favorisé la mise en place du maraîchage. Les terrains sont plats et la vue s'étend à perte de vue jusqu'à rencontrer une dune plus haute qui vient fermer partiellement le paysage ;

- A l'est, les parcelles sont plus petites et encadrées de haies. La zone est vallonnée et plus boisée. On retrouve le bocage typiquement normand, mais aussi les landes de Créances. Dans ce secteur, les vues s'avèrent plus fermées, et le paysage plus intimiste du fait d'une végétation relativement dense. La transition entre ces deux grands paysages est caractérisée par la présence de vallonnements et par la zone urbanisée du bourg de Créances ;

La commune est ainsi caractérisée par de grandes superficies concernées soit par des risques naturels, soit par des zones d'intérêt environnemental liées à la présence d'une grande diversité d'habitats, de faune et de flore. Les différents risques naturels recensés qui couvrent 580 ha, soit 28% de la commune, concentrés dans le secteur centre-ouest et centre-nord du territoire sont :

- des zones inondables (au nord et à l'ouest du bourg avec le fond de vallée du Dun, et dans les fonds de vallée de la Goutte et du Hoquet) ;

- des zones de submersion marine liées à la proximité de la mer et à une topographie basse, en prolongement du Havre de Saint-Germain-sur-Ay.

Du fait de l'intérêt environnemental de certains secteurs situés soit en bordure littorale, soit concernant des landes et boisements en milieux humides, la commune présente de nombreuses zones inventoriées ou zones de protection. Elles couvrent 729 ha, soit 34,8% du territoire communal :

- **quatre ZNIEFF** (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique) de **type 1**;

- **deux ZNIEFF de type 2** ;

- **une Zone Spéciale de Conservation** (Natura 2000).

On notera également que le territoire présente de nombreux boisements, correspondant le plus souvent à des landes boisées identifiées en ZNIEFF. Dans les secteurs non boisés et de moindre intérêt environnemental, l'activité agricole est dominante. On trouve :

- soit de l'activité maraîchère dans la partie ouest, avec quelques haies arbustives qui ceinturent les parcelles,

- soit de l'activité d'élevage ou de cultures essentiellement à l'extrémité est de la commune, mais aussi à l'est et au nord du bourg. Ces secteurs présentent un paysage bocager, plus ou moins ouvert selon les secteurs et les types d'activité agricole (maillage plus ouvert dans les zones de cultures). Le territoire communal présente par ailleurs de très nombreuses zones humides et de nombreuses zones prédisposées à la présence de zones humides, en lien avec son faible relief.

Enfin, un périmètre de protection de captage d'eau potable est présent au nord-est du territoire communal : il occupe 113 ha sur Créances.

Il en ressort que le territoire de Créances montre une grande sensibilité environnementale, puisque 1325 ha, soit 65 % de la commune est concerné soit par des risques naturels, soit par des zones d'intérêt environnemental, soit par la présence d'un périmètre de protection d'un captage pour l'alimentation en eau potable. A cela s'ajoute la présence de zones humides. Ainsi, le territoire de Créances comporte de nombreux secteurs à enjeux qu'il faudra prendre en compte dans les projets d'urbanisation. Les principaux secteurs urbanisés peuvent comporter différents risques ou zones d'intérêt environnemental qui viendront contraindre le développement de l'urbanisation.

2.4 - Le dossier de projet de PLU – PADD – OAP

Le dossier soumis à enquête publique (stade « arrêt de projet »)

Maîtrise d'œuvre de la procédure de révision

La commune de Créances a fait appel pour la constitution de son dossier de projet de PLU à un prestataire extérieur, le cabinet d'aménagement, urbanisme, environnement « PLANIS », dont le siège est situé 210 rue Alexis de Tocqueville – Parc d'activités du

Golf à Saint-Lô – 50000. Ce cabinet exerce son activité dans le département de la Manche et connaît bien les problématiques de ces territoires.

Le dossier mis au point par le cabinet PLANIS

Le dossier complet avec ses annexes, composé de **728 pages et 6 plans**, bien constitué et illustré de nombreuses photos, plans et schémas, comportait les pièces requises, conformément aux dispositions de l'article R-123-1 du code de l'Urbanisme, à savoir :

- ❶- Le Rapport de présentation, à la présentation très pédagogique et claire, exposant bien les problématiques du territoire communal, de **446 pages** ;
- ❷- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), de **22 pages** ;
- ❸- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), document, illustré de nombreuses photos, de **23 pages**,
- ❹- Le Règlement écrit, exposant les dispositions applicables aux différentes zones du territoire de la commune soit un document de **54 pages** ;
 - . 4-2-1 : le plan de zonage
 - . 4-2-3 : le plan des Prescriptions
 - . 4-2-3 : le plan des informations
 - . 4-2-4 : le plan des risques
- ❺-1 Les Annexes écrites, document de **161 pages** et comportant :
 - les annexes sanitaires ;
 - les servitudes d'utilité publique.
- ❺-2 Les annexes graphiques, document de **22 pages** avec 2 plans

Documents complémentaires joints et annexés au dossier d'enquête publique :

Un fascicule de **111 pages**, intégrant les différents avis exprimés par les personnes publiques associées (PPA) a été joint au dossier d'enquête publique et consultable par le public sur les sites internet de la commune de Créances et celui de la communauté de communes (cf.§2.6)

Ce fascicule complémentaire comportait en outre les projets de réponses de la commune, établis en liaison avec le cabinet PLANIS, aux avis mentionnant des observations, en particulier ceux de :

- La chambre d'agriculture ;
- La commission départementale de la préservation des espaces agricoles (CEDPENAF) ;
- La Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Normandie (MRAE).

Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Le PADD du projet de PLU de la commune s'articule sur 4 axes à savoir :

L'élaboration du projet communal s'appuie essentiellement sur la définition d'un projet d'aménagement propre à la commune, celle-ci étant attachée à son image et souhaitant soutenir l'installation de populations permanentes. Ainsi, selon les termes de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, un débat au sein du conseil municipal s'est tenu en mairie, ayant pour objet les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les membres du Conseil Municipal, lors de la réunion du Conseil du 4 août 2016 ont par délibération adopté à la majorité des votants (16 voix pour et 2 abstentions) le projet de PLU. Ils ont ainsi validé les quatre orientations principales du PADD, à savoir :

AXE 1 – Préserver et valoriser les atouts patrimoniaux de Créances (espaces naturels d'intérêt, mise en valeur des entités paysagères)

AXE 2 – Permettre le maintien et le développement des activités économiques sur Créances (maintien et développement des activités agricoles – principalement maraîchères – développement du PACO – diversification de l'offre touristique)

AXE 3 – Favoriser une urbanisation maîtrisée, bipolaire et favorable à la mixité des populations (accueil de nouvelles populations, densification du tissu bâti en centre bourg et Bd de la mer- diversification du parc de logements pour assurer une mixité sociale et intergénérationnelle)

AXE 4 – Renforcer le cadre de vie de la commune (conforter l'attractivité du centre bourg, renforcement de l'offre d'équipements, de commerces et de services à la population, valoriser les possibilités de déplacements doux)

Le Conseil municipal lors de la même séance du 4 août 2016 a validé le principe de sa transmission aux Personnes Publiques Associées, ainsi qu'aux collectivités et associations ayant demandé à être consultées, en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du projet de PLU

En vertu de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme doit comprendre des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Pour la commune de Créances il a été prévu qu'elles prendront la forme de schémas d'aménagement, complétés de principes écrits pour :

- un secteur à vocation principalement d'accueil de nouvelles habitations au lieu-dit « **les Marettes** » ;

- un secteur à vocation d'accueil principalement d'activités économiques dans le prolongement du Parc d'activités de la Côte Ouest « **PACO** ».

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité, c'est-à-dire que leurs prescriptions doivent être respectées « dans l'esprit ».

Elles ont pour ambition de préciser les modalités d'aménagement futur de la commune dans un souci de développement durable.

2.5 - Commentaires sur l'étude du dossier

Qualité du dossier

Ainsi que mentionné au §2-4, le dossier du projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Créances, préparé par le cabinet PLANIS, est d'un excellent niveau, très complet et clair, d'une lecture très aisée et prend en compte l'ensemble des éléments nécessaires à une bonne appréhension et compréhension des problématiques du territoire communal, ainsi que le relève également la Mission Régionale d'Autorité environnementale dans son avis. Les éléments cartographiques incorporés relatifs notamment aux zones humides et à risques correspondent bien au dernier état disponible de la connaissance pour ces zones.

Tous les éléments attendus du rapport sont présents, y compris l'analyse des incidences Natura 2000, particulièrement importantes et attendues pour la commune de Créances, compte tenu en particulier de l'annulation du PLU de 2014.

Sa mise en ligne sur le site internet de la commune ainsi que sur le site de la communauté de commune, facilement accessible, a par ailleurs permis une très large diffusion de son contenu auprès des habitants de Créances, résidents ou non.

Concertations préalables

La concertation locale préalable, en application des articles L.123-6 et L.300-2 du code de l'urbanisme, a pris la forme d'une large et efficace information auprès du public, à savoir :

- Informations dans les bulletins municipaux n°67 de juillet 2015 et n°69 de juin 2016 avec présentation des principaux axes du PADD ;
- Organisation d'une exposition en mairie aux jours et heures habituelles d'ouverture au public qui s'est déroulée **du 9 juillet au 18 août 2015** ;
- Diffusion d'informations dans la presse locale :
 - . Ouest France des 18/19 juillet 2015 ;
 - . La Manche Libre du 25 juillet 2015 ;

- . La Manche Libre du 9 juillet 2016, informant de l'exposition du projet de plan local d'urbanisme en mairie, à partir du 4 juillet 2016, afin de présenter l'état actuel des travaux d'élaboration du projet de PLU ;
- Mise en ligne sur le site internet de la commune avec les documents utiles :
- . délibération du 10 septembre 2014 prescrivant l'élaboration du PLU,
- . article du bulletin municipal susmentionné de juillet 2015 présentant le projet de PADD,
- Les photographies des planches présentant le projet de PADD ont été exposées en mairie du 9/07/2015 au 18/08/2015;
- Article du bulletin municipal de juillet 2016 présentant le projet de PLU ;
- La mise à disposition du public, à partir du 19 septembre 2014, d'un **registre de concertation** destiné à recevoir les observations du public, lesquelles observations ont été au nombre de 8 inscrites au registre. A cet égard, sur ces 8 observations, 3 de ces observations revêtaient un caractère assez polémique et aucun des auteurs de ces remarques consignées sur le registre de la concertation préalable, ne s'est à nouveau déplacé afin de déposer de nouvelles observations lors de l'enquête publique ouverte du 1^{er} mars au 31 mars 2017.

Selon les termes de la délibération du Conseil municipal du 4 août 2016 de la commune de Créance dressant le bilan de cette concertation et en prenant acte avant l'arrêt du projet, le bilan de cette large concertation a fait apparaître la demande de plusieurs propriétaires fonciers de voir leurs terrains, situés notamment dans les hameaux de la commune, devenir constructibles.

2.6. Consultation des PPA (Personnes Publiques Associées)

A la suite de l'arrêt du projet de PLU de la commune de Créances lors de la séance du 4 août du conseil municipal, il a été décidé, conformément à la procédure, de consulter l'ensemble des personnes publiques associées (PPA) et associations concernées, à savoir :

- Les communes limitrophes,
- Les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) directement intéressés,
- *Le Syndicat mixte du pays de Coutances,*
- La commission départementale des espaces protégés naturels, agricoles et forestiers,
- L'autorité compétente en matière d'environnement,
- Les présidents d'Associations agréées qui en feraient la demande.

Ces consultations, au nombre de 33, ont fait l'objet de saisines à partir du 19 août 2016.

Successivement sont mentionnés ci-après les 14 avis reçus de la part des PPA suite à ces consultations. Pour mémoire il est rappelé que, au-delà de 3 mois et sans réponse les avis des PPA consultés sont réputés favorables.

Les avis exprimés par les PPA

1- Avis du Comité Régional de la Conchyliculture Normandie/mer du Nord.

Dans sa réponse en date du 29 août 2016, ce comité a notifié à la commune de Créances ne pas avoir de remarques à formuler.

2- Avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Manche

Par note datée du 25 août 2016, le service d'animation et de développement économique de la chambre de métiers et de l'artisanat de la manche a émis **un avis favorable** au projet de PLU de la commune de Créances, compte tenu de l'important tissu artisanal de la commune et le projet d'extension de 6 hectares du Parc d'Activité Cote Ouest (PACO).

3- Avis de la commune de Saint Germain sur Ay

Par délibération du Conseil Municipal du 6 septembre 2016, la commune de Saint Germain sur Aye a émis à l'unanimité un **avis favorable** au projet de PLU de la commune de Créances.

4 - Avis du SDIS de la Manche à Saint Lô

Le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Manche, par notes des 3 mai et 12 septembre 2016, a émis un avis circonstancié sur le projet de PLU de la commune de Créances, en particulier en précisant dans sa note datée du 3 mai les dispositions à mentionner afin d'assurer les secours dans de bonnes conditions, s'agissant :

- De la défense hydraulique contre l'incendie ;
- Des conditions de la Desserte des bâtiments en veillant à la conformité avec les dispositions réglementaires ;
- De la prévention des pollutions accidentelles et de la rétention des eaux d'extinction.

5 - Avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du patrimoine de la Manche de la DRAC de Normandie

Ce service par note de réponse datée du 8 septembre 2016, après examen du dossier, n'a pas émis d'observations sur le projet de PLU.

6 – Avis du Parc Naturel Régional des Marais du Cotentin et du Bessin

Par note de réponse datée du 23 septembre 2016, les services du Parc Naturel Régional des Marais du Cotentin et du Bessin ont émis **un avis favorable** sur le projet, tout en soulignant :

- Que le Parc a bien été associé aux différentes étapes de la procédure,
- Que les orientations du nouveau projet de PLU s'inscrivent bien dans les principes de la Charte 2010-2022 du Parc, et que le bourg de la commune de Créances est identifié comme ayant vocation à accueillir en priorité un développement économique et urbain,
- Que le projet de PLU prend en compte les paysages et les milieux naturels, marqués par les espaces de maraîchage, activité économique importante pour la commune, classées en zone A,
- **Que le nouveau projet de PLU intègre bien pour le camping de nouvelles limites en terme d'occupation du sol, conforme aux sensibilités environnementales,**
- Que le déplacement de la zone d'activité et les choix en termes d'OAP permettent de préserver la perméabilité recherchée pour faciliter le déplacement des espèces et par ailleurs de limiter la vulnérabilité aux risques de submersion indispensables pour les vues depuis les espaces dunaires.

7 - Avis de la commune de La Feuillie

Par délibération du conseil municipal de la commune en date du 7 octobre 2016, celle-ci n'émet aucune objections au PLU de Créances et « **accepte** » ce dernier.

8 – Avis de la commune de Lessay

Le conseil municipal de la commune de Lessay par délibération datée du 10 octobre 2016 a émis **un avis favorable** au projet de P.L.U. de Créances.

9 - Avis de la DDTM de la Manche – Service Aménagement Durable des Territoires – secrétariat de la commission départementale de la préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers – CDPENAF –

Dans le cadre de cette consultation, en application des dispositions prévues aux articles L151-12, L151-13, L151-17 du code de l'urbanisme, lors de sa séance du 13 octobre 2016, cette commission **a émis des avis favorables** au projet sur la délimitation dans le projet de PLU de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées en demandant de préciser la constructibilité dans les zones AI, Ap, Nr et Np et sur le règlement écrit des zones naturelles et agricoles du PLU.

10 - Avis de la Chambre d'Agriculture et des Territoires de la Manche

Par note datée du 8 novembre 2016, les services de la Chambre d'Agriculture et Territoires de la Manche a émis **un avis favorable** au projet de PLU de la commune de Créances, en soulignant :

- Que l'analyse des activités agricoles est bien étayée, notamment au niveau des sièges d'exploitation,
- Que l'implantation exclusive des futurs secteurs à urbaniser dans les dents creuses et en extension directe du bourg évite la dispersion de l'habitat,
- Que la zone d'extension du Parc d'Activités de la Côte ouest prévue pour l'accueil d'entreprises est en lien avec le développement des activités agricoles du secteur,
- Que les OAP du PLU affichent une densité de 15 logements par hectare ce qui favorise une gestion économe de l'espace,
- Que la possibilité de construction d'extensions de bâtiments agricoles en zone U favorise la pérennité des activités agricoles spécifiques du territoire dès lors qu'elles sont en lien avec l'activité maraîchère.

11 – Avis de la Communauté de communes du canton de Lessay

Par délibération datée du 27 septembre 2016 le Conseil de la communauté de communes du Canton de Lessay, a émis **un avis favorable**, à l'unanimité sur le projet de plan local d'urbanisme qui lui a été soumis, ceci avant l'évolution de l'organisation des communautés de communes du département de la manche, avec la fusion et le regroupement de cette communauté de communes avec la communauté de communes Côte Ouest Centre manche.

12- Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Normandie

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Normandie (MRAE) consultée par la commune de Créances s'est prononcée dans un avis délibéré collégalement et a transmis sa réponse à la commune par note datée du 17 novembre 2016.

Cet avis, rendu conformément aux articles R.104-23 à R 104-24 du code de l'urbanisme, a fait l'objet d'un document de 12 pages référencé n°2016-001053, après avoir été préparé par la DREAL de Normandie avant d'être proposé à la MRAE, l'agence régionale de sante (ARS) ayant par ailleurs fait l'objet d'une consultation le 12/09/2016.

Cet avis, dans lequel figure des recommandations, a été joint au dossier d'enquête publique, comme cela est obligatoire, toute personne pouvant s'y reporter.

Résumé de l'avis :

« Créances est une commune de la côte ouest du département de la Manche, dans le Cotentin, située le long d'un littoral très touristique, à proximité immédiate des plages. Le conseil municipal de Créances a arrêté le 4 août 2016 son projet de PLU et l'a transmis pour avis à l'autorité environnementale qui en a accusé réception le 22 août 2016.

L'évaluation environnementale du projet de PLU, obligatoire compte tenu à la fois du caractère littoral de la commune et de la présence d'un site Natura 2000, a été globalement bien menée par le maître d'ouvrage. Sa traduction dans le rapport de

présentation, dont le contenu est en tous points conforme aux dispositions réglementaires en vigueur au 31 décembre 2015, prises en référence, s'avère particulièrement adaptée. Les documents sont de bonne qualité et certains volets concernant notamment la loi « littoral » ou la compatibilité avec les documents supra communaux sont judicieusement exposés. L'ensemble très pédagogique, permet une prise de connaissance aisée par le lecteur.

Les sensibilités environnementales sont nombreuses sur le territoire, qui est également soumis à des risques naturels importants notamment la possibilité de submersion marine.

Le scénario retenu par la collectivité en matière de développement de l'urbanisation et de l'activité économique, privilégiant la densification urbaine, a pour effet de limiter fortement les extensions urbaines par rapport aux précédents documents d'urbanisme en vigueur, de sorte que les enjeux résiduels du PLU sont limités.

L'autorité environnementale considère que le maintien du camping dans les espaces remarquables reste un enjeu pour lequel il aurait été souhaitable d'examiner, dans le cadre de la construction du PLU, des solutions de relocalisation à plus ou moins long terme, permettant de garantir une meilleure préservation des milieux naturels, ainsi qu'une prise en compte du phénomène d'érosion marine. »

Les principales remarques et recommandations exprimées par la MRAE sont rappelées ci-après :

- Rapport de présentation : s'agissant de la hiérarchisation et de la spatialisation des enjeux « l'autorité environnementales souligne l'intérêt de cette démarche (...) **qui aurait toutefois gagné à être plus explicite quant aux critères de priorisation** » ;
- Densification des constructions : « l'autorité environnementale recommande d'apporter les corrections nécessaires et de **préciser plus clairement dans le rapport de présentation, pour le scénario retenu, le nombre des constructions** nécessaires et les besoins en surfaces à prévoir dans le projet de PLU ».
- Les 4 axes du PADD : « l'autorité environnementale recommande de compléter les indicateurs par un **dispositif permettant le suivi des effets de la fréquentation par le public des espaces naturels, notamment ceux situés sur la frange littorale**, en recourant au besoin à l'opérateur du site ».
- Préservation des espaces naturels : « l'autorité environnementale considère que le zonage proposé pour la partie du camping située dans la ZNIEFF, ainsi que de façon plus globale la présence de camping pour sa partie Nt à proximité d'habitats communautaires prioritaires, ne sont pas de nature à limiter la surfréquentation du site et donc à aller dans le sens de leur préservation et de leur restauration. Dans ce contexte, et dans le cadre de la démarche d'évaluation environnementale d'élaboration du PLU, **il aurait été souhaitable, sans remettre en cause le bien-fondé de l'existence d'un camping pour l'activité touristique, d'envisager la faisabilité de scénarios alternatifs de localisation de cet équipement** ».

- Eau et assainissement : « L'autorité environnementale recommande de **préciser de façon plus spécifique au règlement (article N.2) les types d'occupation et d'utilisation du sol qui seraient interdites ou éventuellement autorisées sous conditions particulières**, afin notamment de ne pas porter atteinte à la qualité de la ressource en eau (affouillement/exhaussements ou remblais, assainissements autonome, infiltration d'eau pluviale...) ».
- Risques naturels : « Au-delà du diagnostic et compte tenu de l'évolution rapide du trait de côte l'autorité environnementale considère **qu'il aurait été souhaitable que le projet de PLU s'empare davantage de cette problématique et s'intéresse d'ores et déjà, en identifiant des secteurs potentiels de relocalisation** (secteurs dédiés ou emplacements réservés), au repositionnement éventuel des habitations et activités, notamment le camping, susceptibles d'être impactées à plus ou moins longue échéance ».

13 - Avis de la DDTM - Service Aménagement Durable des Territoires – Unité Planification

Conformément aux dispositions de l'article L 123-9 du code de l'urbanisme les services de la DDTM de la manche – Service aménagement durable des territoires/Unité planification – saisis par la commune de Créances se sont exprimés en réponse par **note datée du 23 novembre 2016** adressée à la commune. **Cet avis est favorable**, en tenant compte des observations résumées ci-après et qui concernent :

- Le respect des dispositions de la loi littoral,
- La prise en compte des risques,
- La consommation d'espace à l'horizon 2025,
- Le Parc d'Activités de la Côte Ouest (PACO),
- La justification du secteur Ah et le changement de destination des bâtiments.

Les services de l'Unité Planification de la DDTM soulignent en particulier les aspects liés aux dispositions de la loi littoral et à la consommation d'espace :

. *Camping municipal de Créances* : rappel que l'extension d'un camping ne peut être réalisée en continuité d'un camping existant, mais seulement en continuité d'un village ou agglomération. Nécessité d'adapter le règlement écrit afin de ne pas inclure une partie du camping dans la bande des 100 mètres ;

. *Secteur du boulevard de la Mer* : limitation des extensions d'urbanisation, consolidation des justifications à prévoir dans le rapport de présentation. Possibilité de requalification de la partie ouest de la zone Ue (actuellement en espace naturel) en zone 1AUe. Inclure dans les OAP des éléments attestant du caractère limité de l'extension d'urbanisation de ce secteur ;

. *Secteur de Créances Bourg* : le hameau de « la grange à dîmes » étant séparé de la zone urbaine par des parcelles agricoles, cette discontinuité est à prendre en compte, et il est nécessaire de qualifier l'urbanisation de ce hameau et d'établir le règlement en conséquence au regard de la loi littoral ;

. *Secteur Ah* : le hameau est considéré comme un lieu d'urbanisation diffuse et la création d'annexes sans continuité avec les constructions existantes n'est pas conforme à la loi littoral qui s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune ;

. *Changement de destination des bâtiments* : nécessité d'identifier au cas par cas dans le règlement graphique les bâtiments concernés par un changement de destination, dont certains sont potentiellement exposés au risque de submersion marine.

Enfin, ces services observent que le territoire de la commune de Créances sera intégré au projet de PLU intercommunal de la communauté de communes Côte Ouest Centre Manche, en insistant sur la nécessaire sécurisation juridique en résultant.

Les observations de la DDTM/unité Planification sont analysées en détail dans une annexe technique jointe à l'avis et exposant 6 séries de remarques en développant les aspects mentionnés ci-dessus. Ces remarques dont la prise en compte s'impose pour la commune, nécessitent un nécessaire ajustement du dossier de projet du PLU, avant son adoption à la suite de la procédure d'enquête publique. Ces remarques ont été étudiées notamment lors des réunions du 18 janvier 2017 et du 10 février 2017, avec la participation lors de ces réunions de représentants de la DDTM, de la communauté de Communes et du cabinet PLANIS. Le compte rendu de la réunion du 10 février 2017 avec un tableau des remarques exprimées a été joint au dossier d'enquête publique pour une bonne information du public.

14 – Avis du Comité syndical du SCOT du pays de Coutances

Lors de sa séance du 4 octobre 2016 le comité syndical du SCOT du pays de Coutances s'est réuni et a exprimé **un avis favorable à l'unanimité** sur le dossier de projet de PLU de la commune de Créances qui lui avait été soumis.

Cet avis a été rendu à partir d'une grille d'analyse reprenant les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale comparée au projet de la commune de Créances.

- O O O -

Avis des PPA et projets de réponses de la commune aux observations

En réponse aux observations contenues dans les 14 avis exprimés par les PPA la commune de Créances a mis au point en liaison avec le cabinet d'urbanisme PLANIS des réponses à ces observations. Ces avis et réponses ont fait l'objet d'un fascicule les regroupant qui ont pu ainsi ou être consultés par le public, sur place lors des permanences de l'enquête et sur internet.

2.7. Réunion avec la mairie de Créances et la communauté de communes – visite des lieux

Avant l'ouverture formelle de l'enquête publique le commissaire-enquêteur a pu lors d'une réunion tenue le 13 février 2017 avec le maire de la commune de Créances, M. Henri LEMOIGNE, investi du mandat de président de la communauté de communes Côte Ouest Centre Manche, et des représentants de la communauté de communes, en particulier M. le Vice-Président en charge de l'aménagement du territoire, recueillir toutes explications sur le dossier, sa genèse, et les différentes caractéristiques objectifs et orientations du projet de PLU de la commune.

Cette réunion a été suivie d'une visite par le commissaire-enquêteur des principaux sites de la commune de Créances, ce qui lui a permis de visualiser les enjeux pour la commune de ce document d'urbanisme et de repérer les principaux sites significatifs.

2.8. Observations diverses – articulation avec les documents d'urbanisme supra-communaux

On soulignera enfin l'articulation du projet de PLU de la commune de Créances avec les autres documents d'urbanisme et les plans et programmes mentionnés à l'article L .122 - 4 du code de l'Environnement avec lesquels il doit être compatible ou dont il doit tenir compte. En particulier il importait que le projet de PLU de la commune de Créances soit complètement compatible avec les dispositions du SCoT du Pays de Coutances.

Ainsi il est rappelé que Créances est une commune incluse dans le Pays de Coutances, et fait partie du périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale du Centre-Manche-Ouest (le SCot couvre la totalité du Pays de Coutances). Le SCoT regroupait ainsi 113 communes avant la refonte des communes au 1er Janvier 2016, et 98 au 1er Janvier 2016, et les Communautés de Communes du Bocage Coutançais, La Haye-du-Puits, Lessay, Montmartin-sur-Mer, Saint-Malo-de-la-Lande et Sèves et Taute. Défini par la loi de Solidarité et de Renouveau Urbains du 13 décembre 2000, le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) constitue un véritable cadre de référence politique visant à doter les territoires de nouvelles orientations. Il définit, à l'échelle du territoire, un projet d'aménagement et de développement durable partagé pour coordonner les politiques publiques touchant à tous les dimensions de la vie quotidienne : logement, transport, économie, environnement. Le SCoT a été approuvé par son Syndicat Mixte le 12 Février 2010.

Dans ce cadre et pour mémoire il est rappelé que trois grands axes ont été privilégiés :

- 1 - Garantir les grands équilibres écologiques et le respect des unités paysagères ;
- 2 - Développement de l'habitat de façon équilibrée et durable ;
- 3 - Assurer le dynamisme du tissu économique en favorisant synergies et complémentarités entre secteurs.

Cinq fiches récapitulent les principaux enjeux du territoire du SCoT et qui s'appliquent par conséquent aux territoires de la commune de Créances, à savoir:

- Fiche 1 - Conforter les centralités existantes ; la commune de Créances est défini comme « Pôle d'équilibre », en complémentarité avec Lessay. Le SCoT propose la constitution de réserves foncières de 10 à 20 ha permettant l'accueil d'activités structurantes dans cinq sites (p. 79 DOG et Annexe 5), dont le bi-pôle Lessay/Créances.
- Fiche 2 - Concevoir une Urbanisation raisonnée et Durable ; concernant les projets d'urbanisation nouvelle, le Pays de Coutances définit des densités moyennes minimales différenciées en fonction des situations urbaines, soit au moins de l'ordre de 20 logements/ha en continuité directe du centre urbain ancien dense, dans les dents creuses, de l'ordre de 15 logements/ha en continuité directe du centre urbain ancien dense, en dehors des dents creuses, 8 logements/ha en dehors de ces périmètres.
- Fiche 3 - Préserver la biodiversité et la ressource en eau ;
- Fiche 4 - Gérer durablement la bande côtière; le SCoT identifie pour les communes littorales les «Villages/Agglomérations. Concernant Créances, deux espaces urbanisés sont concernés par cette dénomination : le bourg (hors des Espaces Proches du Rivage), et la plage (à l'intérieur des Espaces Proches du Rivage).
- Fiche 5 - Assurer le développement des filières agroalimentaires.

Chapitre 3 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3-1 Contacts avec le maître d'ouvrage -

Dès ma désignation en qualité de commissaire-enquêteur pour cette enquête publique par ordonnance du Tribunal Administratif de Caen, j'ai pris contact avec le maître d'ouvrage et une réunion a été programmée qui s'est déroulée le lundi 13 février 2017, avec la participation de M. le maire de Créances, président de la communauté de communes Côte Ouest Centre Manche et du vice-président chargé de l'urbanisme, assisté du chargé de mission Mobilité et PLUi de la communauté de commune Côte Ouest Centre Manche.

3-2 Information du public, Publicités légales et affichage

- **Insertion dans la presse locale et régionale**

Les publications légales dans la presse locale afin d'informer le public, ont été effectuées conformément aux dispositions réglementaires, à la diligence de la

communauté de communes Côte Ouest Centre Manche, dans les conditions mentionnées ci-après :

1^{ères} publications (au moins 15 jours avant l'ouverture de l'enquête publique) :

. Ouest France Manche, édition des 11-12 février 2017 et son rectificatif du 15 février 2017

. La Presse de la Manche, édition du 10 février 2017 et son rectificatif du 14 février 2017

2^{èmes} publications (la 1^{ère} semaine lors de l'ouverture de l'enquête publique) :

. Ouest France Manche édition du 3 mars 2017

. La Presse de la Manche édition du 2 mars 2017

Ces publications sont jointes en **annexe n°3** au présent rapport d'enquête.

• **Affichage dans la commune et insertion sur le site internet de la commune**

Il a été procédé à l'affichage de l'avis de mise à l'enquête publique du projet de PLU, conformément aux dispositions réglementaires, jusqu'au 31 mars 2017, date de clôture des deux registres d'enquête publique. Ci-joint en **annexe n°4** le certificat d'affichage de l'avis d'enquête publique, dont l'avis a été affiché pendant toute la durée de l'enquête jusqu'à sa clôture le 31 mars 2017 et qui mentionne les emplacements à Créances, à savoir :

- Panneau officiel extérieur 107 rue des Ecoles (mairie) ;
- Panneau d'affichage libre rue du Calvaire (Le Buisson) ;
- Panneau d'affichage extérieur 26 rue du Haut Chemin (salle des associations) ;
- Panneau d'affichage libre 113 rue du Haut Chemin.

L'avis d'enquête publique était également apposé à l'extérieur, à l'entrée du siège de la communauté de communes Côte Ouest Centre Manche à La Haye du Puits, pendant toute la durée de l'enquête publique.

Enfin l'avis d'enquête publique figurait en première page du site internet de la commune de Créances (www.ville-creances.fr) et de celui de la communauté de communes COCM sous le couvert du site encore actif de l'ancienne communauté de communes du canton de Lessay (www.canton-lessay.com).

Par conséquent, compte tenu de tous ces éléments on peut estimer que les conditions d'information du public, de publicité légale et d'affichage ont été régulièrement faites et respectées.

3-3 Le déroulement de l'enquête

Mise en place du dossier

Le dossier présenté à la consultation lors des permanences de l'enquête publique était conforme, avec les différentes pièces mentionnées au § 2.4 du présent rapport, **y compris avec dans un fascicule séparé, les avis exprimés par les PPA** et les réponses de la commune à ces observations. Le plan de zonage (4.2.1) du projet de PLU a été affiché dans l'espace « Accueil » du hall d'entrée de la mairie de Créances, et le dossier complet d'enquête accessible pour consultation du public dans la salle du conseil municipal mise à la disposition du commissaire-enquêteur pour toute la durée de l'enquête publique. Les plans des « Prescriptions » (4.2.2), des « Risques »(4.2.4.) et des « informations »(4.2.3.) étaient également affichés dans le hall d'entrée de la mairie pour une meilleure consultation des publics..

Le commissaire-enquêteur a mis en place et paraphé **les deux registres d'enquête publique** dès le 28 février 2017, veille de l'ouverture de l'enquête :

- **Registre n°1** : à l'accueil du siège de la communauté de communes Côte Ouest Centre Manche, 20 chemin des aubépines 50250 La Haye,
 - **Registre n°2** : à l'accueil en mairie de Créances, 107 rue des Ecoles 50710 Créances.
- Il a pu constater que les dossiers du projet de PLU pour consultation du public étaient complets en visant les documents de chaque composante des dossiers ;
 - En outre il a également constaté que, conformément aux dispositions de l'arrêté de M. le président de la communauté de communes Côtes Ouest Centre Manche organisant les modalités de l'enquête publique, et notamment son article 3, le dossier complet du projet de PLU de la commune de Créances était consultable et téléchargeable sur les sites internet mentionnés, à savoir :
 - Celui de la communauté de communes : www.canton-lessay.com
 - Celui de la mairie de Créances : www.ville-creances.fr

Permanences, observations et pièces déposées

Les permanences d'enquête publique se sont déroulées dans de bonnes conditions et se sont tenues aux dates et heures convenues dans l'arrêté à savoir :

- **Permanence n°1** – ouverture de l'enquête : mercredi 1^{er} mars 2017 de 14h30 à 17h30 en mairie de Créances ;
- **Permanence n°2** : vendredi 10 mars 2017 de 14h00 à 17h00 en mairie de Créances,
- **Permanence n°3** : mercredi 22 mars 2017 de 14h30 à 17h30 en mairie de Créances
- **Permanence n° 4** : vendredi 31 mars 2017 de 9h00 à 12h00 en mairie de Créances

- **Permanence n° 5** – clôture de l'enquête : vendredi 31 mars 2017 de 14h00 à 16h00 au siège de la communauté de communes Côte Ouest Centre Manche.

Le public a pu consulter le dossier de projet de PLU dans de bonnes conditions, recueillir les explications nécessaires et noter ses observations, au nombre de **24** au total, dont **20** pour le registre en mairie de Créances et **4** pour le registre au siège de la Communauté de communes Côte Ouest Centre Manche à La Haye.

Lors de la clôture de l'enquête publique le commissaire-enquêteur a pu récupérer les deux registres d'enquête **dès le 31 mars 2017 au soir**, respectivement au siège de la communauté de communes et en mairie de Créances, aux heures de fermeture respectives de chaque site.

Chapitre 4 - Observations du public, Réponses de la communauté de communes et avis du commissaire-enquêteur

4.1- Aspects généraux

Remarques sur le fond des observations :

D'une part les observations déposées ne concernent, presque exclusivement, que la problématique du zonage des différentes parties de la commune, et tout particulièrement la constructibilité – ou non – de parcelles appartenant aux différents requérants. En effet les observations mettent en cause presque toujours le changement de classement de parcelles qui deviennent inconstructibles dans le projet de PLU soumis à enquête, alors que ces mêmes parcelles étaient constructibles, selon les intéressés tant dans le POS que dans le premier PLU annulé en 2014 par le Tribunal Administratif de Caen.

On observera également que beaucoup de ces observations concernent les questions liées à l'urbanisation de la zone du bourg de Créances et notamment les secteurs de :

- La Moignerie (7 observations),
- Le Hameau Fleuret (6 observations)

D'autre part, force est de constater qu'à aucun moment, aussi bien le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), que les Orientations d'Aménagement et de Programmes (OAP) n'ont fait l'objet de remarques ou bien de questionnements par les visiteurs, les observations portant sur ces aspects structurant organisant le projet de PLU de la commune, qui justifient notamment le zonage retenu dans le plan local d'urbanisme, ont été l'exception.

Enfin on mentionnera qu'aucun visiteur, lors des permanences, ne s'est intéressé aux avis exprimés par les Personnes Publiques Associées (PPA), documents mis à la disposition du public lors des permanences et consultables et téléchargeables sur internet.

Le tableau de synthèse des différentes observations recueillies sur les deux registres d'enquête publique est joint en annexe n°6 au présent rapport.

4.2. Détail des observations déposées, réponses de la communauté de communes et avis du commissaire-enquêteur

Nota : les réponses de la communauté de communes sont reprises en caractères italiques et en gras à la suite de chacune des observations.

Permanence d'enquête n° 1 du 1^{er} mars 2017 de 14h30 à 17h30 en mairie de Créances

Aucune visite ni par conséquent d'observations inscrites sur le registre.

Permanence d'enquête n°2 du 10 mars 2017 de 14h00 à 17h00 en mairie de Créances

➤ **Observation n°1 :**

M. et Mme DELAUNAY 5 rue Georges Alphonse 50500 CARENTAN –

*« Nous sommes propriétaires des parcelles cadastrées ZK 151-152-153-154 avec accès rue du Vivier à Créances. Dans le projet de PLU de 2014 une partie de ces 4 parcelles était zonée en **Ua** pour une surface d'environ 1200 m², ce qui permettait une construction associée à la zone pavillonnaire.*

- 1- *Pourquoi ces parcelles dans le PLU 2017 ne sont plus constructibles ?*
- 2- *Nous demandons un classement en zone **U** comme dans le projet de PLU 2014 permettant la construction d'une maison.*

Pièces jointes au registre déposées : 3 extraits cadastraux.

Le 10 mars 2017, signé Mme DELAUNAY née CARBONNEL. »

Réponse de la communauté de communes :

Les parcelles ZK 151-152-153-154 ont été classées en zone A car elles se situent en extension du bourg au sein de l'espace agricole. Le classement en zone U de ces parcelles constituerait une extension d'urbanisation incompatible avec les objectifs du PADD et du SCoT.

Avis du commissaire-enquêteur :

Donner satisfaction à la demande de M. et Mme DELAUNAY pour les parcelles concernées reviendrait à remettre en cause les principes et objectifs du PADD et notamment le maintien et le développement de l'activité agricole, particulièrement celle du maraîchage, objet de l'axe n°2 du PADD.

Permanence d'enquête n°3 du 22 mars 2017 de 14h30 à 17h30 en mairie de Créances

Au cours de cette permanence **5 observations** ont été consignées sur le registre d'enquête (n°3 à n°5) et 1 visiteuse a demandé des renseignements concernant les parcelles lui appartenant sur la commune de Créances.

Ces observations sont successivement résumées ci-après dans l'ordre des inscriptions sur le registre.

➤ **Observation n°2 :**

Lettre recommandée sans AR du 17/03/2017, reçue en mairie le 20 mars 2017 adressée au commissaire-enquêteur – M. et Mme JP DUPENLOUP résidant 559 route d'Odier 74120 DEMI-QUARTIER. Observation qui concerne la zone « le grand jardin »

*Les intéressés, propriétaires d'une parcelle ZK 204 sise rue du moulin à vent, s'inquiètent de la constructibilité de cette parcelle dans le projet de PLU sachant qu'ils ont obtenu un certificat d'urbanisme daté du 3/02/2016 et engagés des frais de viabilité pour cette parcelle. Ils demandent le maintien en zone constructible de cette parcelle. Le certificat d'urbanisme et la facture des frais de viabilité (montant TTC de 2046,37 euros) sont joints en annexe à leur courrier. Document en **annexe n°4** au PV de synthèse.*

Réponse de la communauté de communes :

La parcelle ZK 204 pourrait être classée en zone U. La parcelle constitue une « dent creuse » dans la zone urbanisée.

Avis du commissaire-enquêteur :

Le classement en zone U de la parcelle ZK 204 ne remet pas en cause l'économie générale de la zone considérée et le commissaire-enquêteur recommande d'ajuster le zonage en intégrant cette parcelle à la zone U.

➤ **Observation n°3 :** Observation inscrite sur le registre d'enquête par Mme LETOUZE Maryse demeurant au 248 rue du Haut Chemin à Créances.

*« Propriétaire de la parcelle cadastrée 700 sur laquelle figure sa résidence située en zone **U** du projet de PLU et propriétaire d'une parcelle cadastrée **702** classée en zone **Ap** non constructible, l'intéressée demande la possibilité de créer un passage sur la parcelle 702 pour accéder à l'arrière de la parcelle **700** sur laquelle est édifiée sa résidence. Extraits cadastral joint au registre d'enquête.*

Réponse de la communauté de communes :

Le classement en zone Ap n'interdit pas la création d'accès.

Avis du commissaire-enquêteur :

Un cheminement pourra être créé sur la parcelle 702 afin de permettre un accès à l'arrière de la parcelle 700, le règlement de la zone Ap ne l'interdisant pas.

➤ **Observation n°4 :**

Dépôt pour insertion au registre d'enquête sous le numéro 4 d'une page dactylographiée par M. Joseph FROMAGE, demeurant 232 rue du Haut Chemin 50710 CREANCES.

L'intéressé dans le document déposé mentionne qu'après avoir pris connaissance du projet de PLU il rappelle que son terrain est situé en zone classée **Aj** (non constructible) au titre de terrains potagers enclavés à l'arrière de maisons traditionnelles du bourg. Il estime ainsi que cela manifeste (citation) :

« la volonté de sanctionner les propriétaires des parcelles de La Moignerie pour avoir refusé le premier projet de lotissement arrivant près de leurs habitations ».

et que ce classement en zone **Aj** constitue (citation) *« un nouveau prétexte pour rendre inconstructible pratiquement sans valeur et donc invendable des terrains qui étaient constructibles... ».*

Enfin, le document évoque dans la seconde partie du document déposé des distorsions dans les prix de vente de terrains sis dans le secteur de la Moignerie en mettant en cause le maire de la commune. Document joint en **annexe n°5** au PV de synthèse.

Réponse de la communauté de communes :

La communauté de communes ne peut pas apporter de réponse, la parcelle concernée par l'observation n'ayant pas été désignée.

Avis du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur n'est pas non plus de son côté en mesure d'avoir un avis concernant cette observation l'emplacement précis du terrain mentionné comme étant la propriété de l'intéressé, n'étant pas identifié. Par ailleurs, il n'appartient pas au commissaire-enquêteur de porter une appréciation sur la seconde partie du document collé sur le registre et notamment sur ses aspects polémiques.

➤ **Observation n°5 :**

Observation déposée par Mme LEMOIGNE Pierrette domiciliée 26 rue Keller 75011 Paris et 148-164 rue du Hameau Fleuret 50710 CREANCES.

L'intéressée demande que le projet de PLU puisse classer en zone U la parcelle n°68 dont elle est propriétaire et qui est classée en zone Aj (secteur agricole de jardin) dans le projet de PLU.

*Propriétaire également de la parcelle **ZI 155** elle demande qu'une fraction de cette parcelle située au sud de celle-ci puisse être classée en zone U afin qu'elle soit partiellement constructible, ce qui lui permettrait d'envisager suite à la vente de cette parcelle, de restaurer des bâtiments lui appartenant sis 148-164 rue du Hameau Fleuret à Créances, en état de délabrement, la commune lui ayant notifiée sa responsabilité sur une nécessaire remise en état. Extrait cadastral joint au registre d'enquête.*

Réponse de la communauté de communes :

Parcelle AV 68 : En effet, la parcelle AV 68 ne correspond pas à un jardin potager. Il n'y a donc pas lieu de la classer en zone Aj. La parcelle AV 68 pourrait être classée en zone U.

Parcelle ZI 155 : La parcelle ZI 155 a été classée en zone A car elle se situe en extension du bourg au sein de l'espace agricole. Le classement en zone U de cette parcelle constituerait une extension d'urbanisation incompatible avec les objectifs du PADD et du SCoT.

Avis du commissaire-enquêteur :

Concernant d'une part la parcelle cadastrée AV 68, le commissaire-enquêteur propose un classement en zone U, ce qui est très limité et ne remettra pas en cause l'économie générale de la zone considérée, d'autre part et s'agissant de la parcelle ZI 155 un éventuel classement en zone U n'est pas envisageable, cette parcelle étant située au sein de l'espace agricole, et son classement en zone U serait contraire à l'axe n°2 du PADD.

➤ **Observation n°6 :**

Mme Marie-Thérèse LEGUERLIER demeurant 46 charrier du commerce 50230 Agon-Coutainville.

*L'intéressée est propriétaire de la parcelle cadastrée **ZI 235**, d'une superficie de 9330 m², et souhaite que celle-ci soit classée en zone constructible U, totalement ou partiellement, sachant que cette parcelle est située à proximité immédiate du réseau EDF et de l'assainissement collectif.*

Réponse de la communauté de communes :

La parcelle ZI 235 a été classée en zone A car elle se situe en extension du bourg au sein de l'espace agricole. Le classement en zone U de cette parcelle engendrerait une extension d'urbanisation incompatible avec les objectifs du PADD et du SCoT.

Avis du commissaire-enquêteur :

Le classement de cette parcelle ZI 235 en zone U n'est pas cohérent avec les objectifs tant du PADD que du SCoT et il convient de la maintenir en zone A.

Visite de Mme Marie-France JACQUET :

Propriétaire de plusieurs parcelles et constructions sur la commune de Créances, Mme Marie-France JACQUET, domiciliée 201 hameau Fleuret à Créances, s'est renseignée sur notamment les parcelles cadastrées 704, 706, 708 qui sont classées en zone Ap dans le projet de PLU.

En outre elle s'est également longuement renseignée sur plusieurs autres parcelles dont elle-même ou sa famille seraient propriétaires. Lors de la 4^{ème} et dernière permanence d'enquête à Créances elle déposera des observations et des questions sur le registre d'enquête publique.

Permanence d'enquête n°4 du 31 mars 2017 de 9h00 à 12h00 en mairie de Créances

Depuis la permanence n°3 du mercredi 22 mars 2017, **5 observations** ont été inscrites dans l'intervalle sur le registre d'enquête, **numérotées de 7 à 11** et enregistrées par le commissaire-enquêteur lors de la permanence du 31/03/2017. 9 observations, numérotées de 12 à 20 ont par ailleurs été inscrites au registre lors de la permanence d'enquête n°4 du 31 mars 2017.

➤ **Observation n°7 :**

Mme Paulette FROMAGE-PHILIPPE résidant 232 rue du Haut Chemin à Créances.

Texte dactylographié collé sur le registre

*L'intéressée précise être propriétaire d'une maison d'habitation sise rue du Bourg et d'un terrain derrière ce bâtiment longeant les maisons construites au nord de la rue de Chêne. En mettant en cause le nouveau classement retenu pour cette parcelle en **zone Ap**, elle mentionne que ce terrain était classé en zone U dans le PLU annulé en 2014 et il est demandé qu'il soit à nouveau classé en zone U constructible.*

Réponse de la communauté de communes :

La communauté de communes ne peut pas apporter de réponse, la parcelle concernée par l'observation n'ayant pas été désignée.

Avis du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur n'est pas non plus en mesure de déterminer la parcelle concernée qui n'est pas clairement identifiée.

➤ **Observation n° 8 :**

M. Thierry MARIE du 10/03/2017, adresse de résidence non précisée. **Numéro de parcelle non précisé.**

*L'intéressée, dans l'observation déposée sur le registre, qualifie « d'injustice » le classement de la parcelle lui appartenant **en zone Ap**, non constructible, et demande un classement en zone U, constructible.*

Nota : Il s'agirait de la parcelle 357 sise au Hameau de La Moignerie (à confirmer).

Réponse de la communauté de communes :

La communauté de communes ne peut pas apporter de réponse précise, la parcelle concernée par l'observation n'ayant pas été confirmée. Néanmoins, s'il s'agit de la parcelle AV 357. Cette parcelle est pour partie classée en zone U. La partie arrière de la parcelle a été classée en zone Ap (espaces agricoles de type culture maraichère présents au sein du bourg ou en bordure immédiate, à conserver en l'état, sans construction agricole), car l'objectif recherché est de préserver l'activité maraichère dans la partie intérieure du hameau de La Moignerie (conformément aux orientations du PADD).

Avis du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur n'est pas en mesure de confirmer ou d'infirmer l'identification précise de la parcelle, l'observation ayant déposée en dehors de sa présence, dans l'intervalle des permanences d'enquête. S'agissant de la zone concernée qui pourrait être celle de La Moignerie, les dispositions mentionnées dans le règlement écrit pour la zone Ap doivent être appliquées.

➤ **Observation n° 9 :**

MM. Guy et Yves LEROY résidant 138 rue de la République à Créances
Secteur du hameau de La Moignerie –

Les intéressés rappellent que le précédent PLU annulé en 2014 prévoyait de réaliser un lotissement près de leur habitation sur les terrains leurs appartenant, « *sans aucune concertation préalable avec les propriétaires concernés* ».

Ce classement en zone non constructible de leurs terrains dans le nouveau projet soumis à enquête publique est contesté. Ils demandent que les terrains leur appartenant redeviennent constructibles, et qualifient de « *vengeance de la part de la municipalité du fait que nous avons refusé de vendre nos terrains pour y faire un lotissement* » (citation)

Nota : il s'agirait de la parcelle cadastrée 879 (à confirmer)

Réponse de la communauté de communes :

La communauté de communes ne peut pas apporter de réponse précise, la parcelle concernée par l'observation n'ayant pas été confirmée. Néanmoins, s'il s'agit de la parcelle AV 879. Cette parcelle est pour partie classée en zone U. La partie arrière de la parcelle a été classée en zone Ap (espaces agricoles de type culture maraichère présents au sein du bourg ou en bordure immédiate, à conserver en l'état, sans construction agricole), car l'objectif recherché est de préserver l'activité maraichère dans la partie intérieure du hameau de La Moignerie (conformément aux orientations du PADD).

Avis du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur confirme le nécessaire respect des dispositions et des orientations fixées dans le PADD concernant les parcelles situées dans la zone Ap au sein du bourg avec le maintien d'activités maraichères.

➤ **Observation n°10 :**

M. Daniel LENOIR, résidant 5 chemin des Mares 50300 LE VAL SAINT PERE.
L'intéressé demande qu'un terrain lui appartenant situé dans le secteur de La Moignerie en zone Ap, reste constructible. **N° de parcelle non précisé.**

Réponse de la communauté de communes :

La communauté de communes ne peut pas apporter de réponse, la parcelle concernée par l'observation n'ayant pas été désignée.

Avis du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur ne peut que partager les termes de la réponse de la communauté de communes, l'observation ayant été déposée en dehors de sa présence, sans précision du numéro de la parcelle concernée.

➤ **Observation n°11 :**

Mme Marie-France JACQUET-LEMOIGNE résidant 201 Hameau Fleuret 50710 Créances, suite à sa visite le 22 mars 2017, et propriétaires de plusieurs parcelles et constructions, a annoté le registre en mentionnant les points suivants :

- ***Parcelles AV 704, 706 , 708*** : situées dans le secteur « Le Haut Chemin » : demande que ces parcelles restent constructibles avec classement en U en totalité ;
- ***Parcelle ZN 66 à l'entrée du village*** : demande que cette parcelle soit classée en U en totalité, en argumentant avoir viabilisé à ses frais ce terrain au niveau de l'égout ;
- ***Parcelle Zi 382 dans le secteur de la Jeanneterie*** : demande que cette parcelle soit classée constructible en U comme par le passé ;
- **Transformateur électrique dans sa cour au 201 Hameau Fleuret** : demande qu'il soit déplacé en raison des nuisances provoquées.

Réponse de la communauté de communes :

Parcelles AV 704-706-708 : Les parcelles concernées ont été classées en zone Ap (espaces agricoles de type culture maraichère présents au sein du bourg ou en bordure immédiate, à conserver en l'état, sans construction agricole), car l'objectif recherché est de préserver l'activité maraichère dans la partie intérieure du hameau de La Moignerie (conformément aux orientations du PADD).

Parcelle ZN 66 : La parcelle ZN 66 a été classée en zone A car elle se situe en extension du bourg au sein de l'espace agricole. Le classement en zone U de cette parcelle constituerait une extension d'urbanisation incompatible avec les objectifs du PADD et du SCoT.

Parcelle ZI 382 : La parcelle ZI 382 a été classée en zone A afin de respecter la loi Littoral qui ne permet pas les extensions d'urbanisation dans les hameaux.

Transformateur électrique : sans objet par rapport à l'élaboration du PLU

Avis du commissaire-enquêteur :

- Parcelles AV 704-706-708 : le commissaire-enquêteur partage la position de la communauté de communes, la zone dans laquelle sont situées ces parcelles, la zone Ap considérée devant préserver l'activité maraîchère conformément aux orientations du PADD et du SCoT.
- Parcelle ZN 66 : le classement en zone U constituerait en effet une extension d'urbanisation, non compatible avec les principes arrêtés pour le PADD.
- Parcelle ZI 382 : la loi « littoral » qui s'applique pour la zone concernée doit être respectée, l'extension de l'urbanisation dans les hameaux n'étant pas autorisée.
- Transformateur électrique : la commune pourrait prévoir une intervention en direction de l'opérateur EDF afin de rechercher une solution, même s'agissant d'une question distincte du projet de PLU objet de l'enquête.

➤ **Observation n°12 :**

M. Michel JEANNE, résidant 708 Bd de la Mer à Créances.

Zone Boulevard de la mer

Parcelle cadastrée AX 203 : l'intéressé en est devenu propriétaire par héritage récent et à ce titre a été taxé sur la base d'une parcelle constructible, ce qui était le cas dans le cadre du POS actuel, alors que le projet de PLU la classerait désormais en **zone NB. Il demande que le zonage pour cette parcelle soit ajusté avec un classement en zone U, s'agissant d'une « saillie » dans la zone U.**

Réponse de la communauté de communes :

La parcelle AX 203 pourrait être classée en zone U. La parcelle constitue une « dent creuse » dans la zone urbanisée.

Avis du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur recommande d'ajuster le tracé de la zone U dans cette partie du BD de la Mer, en « dent creuse » dans la zone U, en classant cette parcelle en zone U, ce qui représente une consommation d'espace marginale.

➤ **Observation n° 13 :**

M et Mme Paul JOUIN résidant 3 rue de la Devise à Créances.

*Propriétaires des **parcelles cadastrées 186-30-31** situées en zone A du zonage du projet de PLU.*

Les intéressés souhaitent d'une part que ces parcelles soient classées constructibles afin d'édifier une construction à moyen terme, d'autre part que l'assainissement pour ces parcelles soit prolongé pour permettre un raccordement.

Réponse de la communauté de communes :

Les parcelles ZO 186-30-31 ont été classées en zone A afin de respecter la loi Littoral qui ne permet pas les extensions d'urbanisation dans les hameaux.

Avis du commissaire-enquêteur :

Les parcelles considérées doivent être maintenues en zone A, en conformité avec la loi « littoral » qui ne permet pas les extensions d'urbanisation dans les hameaux. Il n'est pas opportun d'envisager une dérogation à ce principe.

➤ **Observation n°14 :**

Mme Thérèse SAINT-LÔ résidant 31 rue des Augustins 92160 ANTONY.

Parcelles 327 et 339 : propriétaires de ces parcelles au hameau fleuret, suggestion « *d'une réflexion à engager sur un nouveau découpage cadastral qui permettrait aux propriétaires de bénéficier des réseaux urbains. Ce projet pourrait être mené à l'initiative de la mairie en conviant les propriétaires concernés* ». Noté par les intéressés : la parcelle 328 est en indivision.

Réponse de la communauté de communes :

Sans objet par rapport à l'élaboration du PLU. Le PLU n'a pas vocation à réfléchir à un nouveau découpage cadastral.

Avis du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur partage ce point de vue, la proposition mentionnée dans cette observation aurait pu être consignée lors de la phase de concertation préalable à l'arrêt du projet de PLU.

➤ **Observation n°15 :**

Mme Thérèse SAINT-LÔ résidant 31 rue des Augustins 92160 ANTONY.

Parcelle cadastrée N109 : Cette parcelle est connexe au hameau du Mesnil Haut. « *Pourquoi la commune ne rendrait-elle pas constructible les parcelles donnant sur la rue de la République ?* »

Réponse de la communauté de communes :

La parcelle ZO 109 a été classée en zone N afin de respecter la loi Littoral qui ne permet pas les extensions d'urbanisation dans les hameaux.

Avis du commissaire-enquêteur :

La parcelle considérée doivent être maintenues en zone N, en conformité avec la loi « littoral » qui ne permet pas les extensions d'urbanisation dans les hameaux. Il n'est pas opportun d'envisager une dérogation à ce principe.

➤ **Observation n°16 :**

M. Guy SAINT-LÔ résidant 405 bd de la Mer 50710 CREANCES.

Propriétaire d'une parcelle cadastrée 715 en zone Nt, boulevard de la mer. L'intéressé demande la confirmation de la possibilité de déposer un permis de construire en vue de la réhabilitation de la construction existante, dès l'adoption du projet de PLU.

Réponse de la communauté de communes :

La parcelle AC 715 a été classée en secteur Nt de la zone N. Le règlement écrit précise, à l'article 2 de la zone, que sont autorisés en secteur Nt « Le changement de destination des bâtiments existant à la date d'approbation du présent PLU, en vue d'habitation ou d'hébergement hôtelier, sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site » et « La réhabilitation des bâtiments existants à la date du présent PLU ainsi que leur extension limitée ». La réhabilitation de la construction existante devrait donc être possible.

Avis du commissaire-enquêteur :

La réhabilitation du bâtiment concerné sera possible compte tenu du classement en zone Nt : il appartient au demandeur de constituer un dossier de demande de réhabilitation en ce sens qui sera instruit dans le respect des dispositions du règlement écrit. Ce projet semble par ailleurs parfaitement compatible avec l'axe n°2 du PADD, s'agissant d'un projet lié au développement de l'activité économique du tourisme.

➤ **Observation n°17 :**

M. et Mme Guy COBRUN 134 rue du Bourg 50710 CREANCES.

Propriétaires de la parcelle cadastrée ZI 369 : cette parcelle, classée en zone constructible dans le POS actuel, serait classée en zone A – non constructible - dans le projet de PLU. Les intéressés demandent un classement en zone U, constructible dans le projet de PLU, cette parcelle étant aisément accessible pour l'assainissement.;

Réponse de la communauté de communes :

La parcelle ZI 369 a été classée en zone A car elle se situe en extension du bourg au sein de l'espace agricole. Le classement en zone U de cette parcelle constituerait une extension d'urbanisation incompatible avec les objectifs du PADD et du SCoT.

Avis du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur ne peut que confirmer le nécessaire maintien du classement de la parcelle ZI 369 en zone A qui est située en extension du bourg au sein de l'espace agricole, un classement en zone U constituant une extension possible d'urbanisation non compatible avec le PADD et les dispositions du SCoT.

➤ **Observation n°18 :**

Mme Annick LELAIDIER résidant 111 rue du Vivier à Créances et pour sa mère résidant 99 rue du Hameau Fleuret.

Propriétaires d'une parcelle cadastrée 330 : sur cette parcelle est édiée leur maison, le projet de PLU la classe en zone Ap, non constructible. Demande que le zonage soit revu avec un classement en zone U en totalité ou partiellement. Constat et incompréhension du classement en zone U de la parcelle n°13 située immédiatement à côté alors que leur **parcelle 330** est en zone Ap.

Réponse de la communauté de communes :

La parcelle AV 330 est pour partie classée en zone U. La partie arrière de la parcelle a été classée en zone Ap (espaces agricoles de type culture maraichère présents au sein du bourg ou en bordure immédiate, à conserver en l'état, sans construction agricole), car l'objectif recherché est de préserver l'activité maraichère dans la partie intérieure du hameau de La Moignerie (conformément aux orientations du PADD).

Avis du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur confirme la position déjà exprimée concernant la zone Ap et du nécessaire maintien du tracé la délimitant, la partie arrière des parcelles devant rester dans le périmètre des « espaces agricoles à conserver en l'état, sans construction agricole ».

➤ **Observation n°19 :**

M. et Mme Michel FOLLET résidant 98 rue de la Moignerie à Créances.

Propriétaires de plusieurs parcelles dont la 355 située dans le hameau de La Moignerie. Ils demandent que ces parcelles conservent leur classement actuel en zone U constructible dans le futur PLU.

Réponse de la communauté de communes :

La parcelle AV 355 est pour partie classée en zone U. La partie arrière de la parcelle a été classée en zone Ap (espaces agricoles de type culture maraichère présents au sein du bourg ou en bordure immédiate, à conserver en l'état, sans construction agricole), car l'objectif recherché est de préserver l'activité

maraichère dans la partie intérieure du hameau de La Moignerie (conformément aux orientations du PADD).

Avis du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur confirme la position déjà exprimée concernant la zone Ap et du nécessaire maintien du tracé la délimitant, la partie arrière des parcelles devant rester dans le périmètre des « espaces agricoles à conserver en l'état, sans construction agricole ».

➤ **Observation n°20 :**

M. et Mme ISABET résidant 69 rue du Hameau Fleuret à Créances.

Propriétaires de la parcelle cadastrée 890 : celle-ci serait classée en zone Ap dans le projet de PLU. Demande que cette parcelle devienne constructible en totalité.

Réponse de la communauté de communes :

La parcelle AV 890 est pour partie classée en zone U. La partie arrière de la parcelle a été classée en zone Ap (espaces agricoles de type culture maraichère présents au sein du bourg ou en bordure immédiate, à conserver en l'état, sans construction agricole), car l'objectif recherché est de préserver l'activité maraichère dans la partie intérieure du hameau de La Moignerie (conformément aux orientations du PADD).

Avis du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur confirme la position déjà exprimée concernant la zone Ap et du nécessaire maintien du tracé la délimitant, la partie arrière des parcelles devant rester dans le périmètre des « espaces agricoles à conserver en l'état, sans construction agricole ».

Permanence d'enquête n°5 du 31 mars 2017 de 14h00 à 16h00 tenue au siège de la communauté de communes Côte Ouest Centre Manche à La Haye du Puits

- 3 mars 2017 : courrier adressé par courriel au siège de la communauté de communes à La Haye

➤ **Observation n°1 :**

Courrier transmis par courriel accompagné de 2 pièces jointes (1 extrait cadastral et 1 certificat d'urbanisme) de Mme Thérèse Saint-Lô demeurant 31 rue des Augustins 92160 Antony. Ce courrier avec les pièces jointes sont en annexe n°3 au PV de synthèse.

Mme Saint-Lô appelle l'attention dans son courrier sur le tracé de la zone N qui dans le projet modifie les caractéristiques des parcelles cadastrées 337 et 338 lui appartenant

et dont elle a vendu des parties, respectivement à M. et Mme Fréret (parcelle 336) et à M. et Mme Guillot (parcelle 338). En joignant un certificat d'urbanisme daté de 2011 attestant à l'époque de son établissement de la constructibilité de ces parcelles, Mme Saint-Lô demande que le découpage de la zone N soit revu afin que les parties des parcelles 337 et 338 qui lui appartiennent encore soient incorporées en zone urbaine.

Réponse de la communauté de communes :

La parcelle AP 338 est d'ores et déjà classée en zone U. La parcelle AP 337 a été classée en zone N car elle se situe en extension du bourg au sein de l'espace agricole. Le classement en zone U de cette parcelle constituerait une extension d'urbanisation incompatible avec les objectifs du PADD et du SCoT. Par ailleurs, cette parcelle se trouve à proximité immédiate d'une ZNIEFF et participe à la définition d'une zone N cohérente.

Avis du commissaire-enquêteur :

Confirmation par le commissaire-enquêteur de la réponse de la communauté de communes : il n'est pas envisageable de remettre en cause le classement en zone N d'une parcelle, ce qui serait contraire aux objectifs et principes contenus dans le PADD et dans le SCoT. La cohérence du tracé délimitant la zone N doit être soutenu en maintenant sans dérogation la zone située à proximité d'une ZNIEFF.

➤ **Observation n° 2 :**

Note déposée par M. Joseph FROMAGE résidant 232 rue du Haut Chemin 50710 Créances. M. FROMAGE a déposé un texte identique à celui déposé par ailleurs sur le registre d'enquête en mairie de Créances sous le **numéro 4**. Le document a été enregistré et collé sur le registre d'enquête de la Communauté de communes.

Réponse de la communauté de communes :

La communauté de communes ne peut pas apporter de réponse, la parcelle concernée par l'observation n'ayant pas été désignée.

Avis du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur ne peut que partager les termes de la réponse de la communauté de communes, l'observation ayant été déposée en dehors de sa présence, sans précision du numéro de la parcelle concernée.

➤ **Observation n°3 :**

M. et Mme Gérard LESIGNE résidant 41 rue de Varize à Chartres 28000. Courrier transmis par messagerie électronique le 31 mars 2017 au siège de la communauté de commune Côte Ouest Centre Manche par les intéressés. Joint en **annexe n° 6** au PV de synthèse.

« Propriétaires de terrains cadastrés sur la commune de Créances section AP 149-151-152 le PLU annulé en 2014 les classait en zone constructible. Le projet de PLU 2017 les classe en zone Ap, non constructible. La parcelle AP 149 a été acquise en en 2013 avec un certificat d'urbanisme la classant constructible : il est demandé un classement en zone constructible de cette parcelle, comme pour le PLU 2013.

Réponse de la communauté de communes :

Les parcelles AP 149-151-152 sont pour partie classées en zone U. La partie arrière des parcelles a été classée en zone Ap (espaces agricoles de type culture maraichère présents au sein du bourg ou en bordure immédiate, à conserver en l'état, sans construction agricole), car l'objectif recherché est de préserver l'activité maraichère dans la partie intérieure du secteur du Haut Chemin (conformément aux orientations du PADD).

Avis du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur confirme la position déjà exprimée concernant la zone Ap et du nécessaire maintien du tracé la délimitant, la partie arrière des parcelles devant rester dans le périmètre des « espaces agricoles à conserver en l'état, sans construction agricole ».

➤ **Observation n°4 :**

M. Maxime LOMBARDIE résidant 299 rue du Haut Dy à Créances.

Propriétaire de la parcelle AL 299 : sur cette parcelle est édifée sa maison- l'intéressé souhaite l'édification d'un local annexe d'une surface inférieure à 40m² sur le terrain et demande confirmation de la faisabilité de cette construction annexe.

Réponse de la communauté de communes :

La communauté de communes ne peut pas apporter de réponse précise. La parcelle AL 299 désignée dans l'observation n'existe pas. S'il s'agit de la parcelle ZE 299 au Haut Dy, il pourrait être édifé sur la parcelle une extension limitée d'habitation, dès lors que la surface de cette extension ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante (conformément au règlement écrit de la zone AI). Néanmoins, la parcelle ZE 299 étant concernée par plusieurs risques (zone sous le niveau marin, zone de remontée de nappe, ...), il est indispensable de se référer aux prescriptions liées aux risques du règlement écrit pour connaître la faisabilité réelle du projet.

Avis du commissaire-enquêteur :

Donc acte de la réponse de la communauté de communes concernant la faisabilité éventuelle de l'opération prévue par l'intéressé : il appartient au demandeur d'arrêter son projet d'extension en concertation et en tenant compte des prescriptions du règlement écrit du projet de PLU compte tenu des caractéristiques de la zone concernée.

Chapitre 5 - Clôture de l'enquête publique

Le commissaire-enquêteur a procédé à la clôture de l'enquête publique le vendredi 31 mars 2017, à 16h 30 au siège de la communauté de communes de Côte Ouest Centre Manche à la Haye du Puits et à 17h00, en mairie de Créances. Les deux registres d'enquête, ont ainsi été clos en temps et en heure, sur les deux sites de l'enquête, à la fermeture au public.

- La dernière observation enregistrée sur le registre d'enquête publique au siège de la communauté de communes porte le **numéro 4, pages 2 à 7 Inclus**. 3 documents sont joints au registre, courrier, note, plan ou courriel ;
- La dernière observation sur le registre en mairie de Créances porte le **numéro 20, pages 2 à 13 inclus**. 4 documents sont joints au registre, courrier, note, courrier, plan/schéma.

Les observations ont été reçues par messagerie électronique jusqu'au dernier jour de l'enquête, enregistrées par le commissaire-enquêteur sur l'un ou l'autre registre jusqu'à la clôture formelle des registres d'enquête.

Chapitre 6 – Procès-verbal de synthèse du commissaire-enquêteur et Mémoire en réponse de la communauté de communes

6.1 - Procès-verbal de synthèse du 6 avril 2017 et mémoire en réponse du 14 avril 2017

Les observations qui ont été déposées sur les registres d'enquête publique ainsi que celles transmises par voie électronique ou par courrier lors du déroulement de l'enquête publique pour le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Créances du 1^{er} mars au 31 mars 2017 ont été rappelées ci-dessus.

Il a ainsi été demandé à la communauté de communes d'apporter les réponses aux observations consignées dans les registres.

Ci-joint en **annexe n°5** le récépissé de réception de ce procès-verbal de synthèse, daté du 6 avril 2017, et signé de M. le président de la communauté de communes Côte Ouest Centre Manche, maire de la commune de Créances. Le dépôt du procès-verbal de synthèse a fait l'objet d'une réunion de présentation par le commissaire-enquêteur le 6 avril 2017, tenue en mairie de Créances avec M. le président de la communauté de communes Côte Ouest Centre Manche, avec la participation de M. le Vice-Président en charge de l'Aménagement du Territoire à la communauté de communes et de M. le charge de mission « Mobilité et Urbanisme » de la communauté de communes. Chaque observation des registres a fait l'objet d'un examen.

Les réponses communiquées dans le mémoire reçu de la communauté de communes **le 14 avril 2017**, ont été intégrées à la suite de chacune des observations du public. Ce

mémoire en réponse de la communauté de communes, transmis au commissaire-enquêteur, est joint au présent rapport d'enquête publique (cf. documents joint n°2).

6.2 - Informations en réponse aux demandes du commissaire-enquêteur

A la suite de chacune des précisions demandées, au nombre de quatre points, figurent les réponses de la communauté de communes aux précisions complémentaires demandées par le commissaire-enquêteur.

1 - Délimitations du secteur zoné « Ap » (« Secteur agricole de protection stricte n'admettant aucune construction possible ») du secteur dit « hameau de la Moignerie » :

Plusieurs observations inscrites sur les registres d'enquête concernent cette partie du territoire de la commune, située à proximité immédiate du bourg : les propriétaires contestent ce classement en zone Ap en tant que zone de jardins enclavés au milieu d'une zone urbaine. Il est ainsi demandé de fournir un point de situation sur les motifs ayant conduits à la décision de rendre inconstructible cette zone avec la délimitation de jardins agricoles en milieu urbain, alors que, selon les requérants, un lotissement était prévu à l'initiative de la municipalité dans le précédent PLU annulé en 2014.

Réponse de la communauté de communes :

Pour répondre aux enjeux du maintien et du développement de l'activité agricole, la municipalité s'est fixée dans le PADD des objectifs pour une consommation d'espace raisonnée et une préservation des spécificités agricoles du territoire. Pour mettre en œuvre ces objectifs, la municipalité a dû définir des secteurs prioritaires pour l'accueil des nouvelles populations et identifier des secteurs agricoles protégés au sein du bourg ou en bordure immédiate. Le hameau de la Moignerie fait partie de ces secteurs agricoles protégés au même titre que d'autres secteurs en bordure du centre-bourg.

Pour mémoire, il avait été mené dans le précédent PLU une réflexion pour conduire un projet d'aménagement sur ce secteur. Mais au vu des différentes difficultés rencontrées, la collectivité a abandonné le projet.

- 2- Zones classées Ap dit du « hameau de La Moignerie », de « La potinière » et zone Ap située à proximité du « Haut Chemin » enclavées dans la zone U :

Eu égard à l'opposition susmentionnée exprimée par les propriétaires concernant le classement **Ap** de ces zones enclavées dans la zone **U**, quelles mesures d'information ont été organisées afin d'informer les propriétaires concernés et de tenir compte, en tant que de besoin, de leurs demandes, en amont du projet de PLU, pendant la phase préalable de concertation ?

Réponse de la communauté de communes :

Les orientations retenues pour le développement de l'habitat ont été exposées à plusieurs reprises à la population. Les orientations du PADD notamment, ont été présentées à la population dans les bulletins municipaux de juillet 2015 et juillet 2016 ainsi que dans les deux expositions consacrées au PLU qui ont eu lieu en mairie de Créances l'été 2015 et l'été 2016. Au sein des orientations du PADD présentées, il est détaillé que l'accueil des nouvelles populations se fera par la densification du tissu bâti et la reconquête des espaces délaissés notamment en centre bourg, sur les secteurs du Vivier et du boulevard de la mer.

➤ **3- Zone d'extension urbaine : lotissement/densification :**

Dans quels délais la commune prévoit-elle d'engager la réflexion sur la réalisation des lotissements sur le territoire de la commune, notamment en application de l'OAP concernant le lieu-dit « les Marettes » en zone 1AU ?

Réponse de la communauté de communes :

Des réflexions pour l'urbanisation du secteur d'OAP au lieu-dit « les Marettes » ont d'ores et déjà été engagées par la municipalité. L'urbanisation du secteur « les Marettes » se déroulera à court et moyen terme.

➤ **4- La problématique du camping :**

La question de l'extension du camping a été à l'origine de l'annulation en 2014 du PLU approuvé le 24 juin 2013. La MRAe a noté dans son avis rendu le 17/11/2016 que le maintien de cette activité dans les espaces remarquables constituait un enjeu à examiner, à plus ou moins long terme, vu sa situation en zone Nt ; des solutions alternatives de relocalisations ont-elles été étudiées permettant de garantir une meilleure préservation des milieux naturels ? Dans l'affirmative, lesquelles ?

Réponse de la communauté de communes :

Relocaliser une activité telle qu'un camping sur une commune littorale, s'avère très difficile du fait de l'application de la loi littoral (en extension de l'urbanisation, extension limitée dans les EPR,...) Cette solution pourrait être étudiée ultérieurement.

OOO

Les conclusions et l'avis du commissaire-enquêteur relatifs à la présente enquête publique sont développés dans deux documents distincts, conformément à la réglementation, et figurent ci-après **en partie II**.

Partie II – Conclusions et avis motivé du commissaire-enquêteur

Sommaire – page 43

1. Rappel des conditions de déroulement de l'enquête publique pour le projet de PLU de la commune de Créances – page 44

1.1 Sur la forme et les conditions de l'enquête – page 44

1.2 Sur le fond de l'enquête - page 45

2. Avis motivé du commissaire-enquêteur sur le projet de PLU de la commune de Créances – page 47

Rappel liminaire

Pour mémoire l'objectif de l'enquête publique est de permettre d'informer et de faire participer le citoyen. Le rapport rendu à l'issue de l'enquête publique par le commissaire-enquêteur a pour objet d'éclairer l'autorité compétente, en l'espèce les élus de la communauté de communes Côtes Ouest Centre Manche et les élus de la commune de Créances, au moment de prendre leur décision afin d'arrêter définitivement le projet de PLU, document d'urbanisme essentiel pour le devenir de la commune.

Le commissaire-enquêteur est un intermédiaire entre les autorités de la communauté de communes et de l'autorité communale et les citoyens : indépendant, il n'est ni le porte-parole du projet ni celui des populations concernées.

L'avis émis à la suite des conclusions, constitue **un avis personnel** qui peut ne pas être obligatoirement celui de la majorité de la population, ni celui des autorités communales ou supra communales. Enfin, il convient de rappeler que les autorités publiques ne sont pas tenues de prendre en compte l'avis du commissaire-enquêteur.

1. Rappel des conditions de déroulement de l'enquête publique pour le projet de PLU de la commune de Créances

Depuis la loi SRU du 13 décembre 2000, complétée par la loi "urbanisme et habitat" dite « De Robien » du 02 juillet 2003, le code de l'urbanisme consacre législativement les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.) en leur donnant le statut de document d'urbanisme opposable aux tiers. Pour la commune de Créances, le POS actuellement en vigueur, constitue le document d'urbanisme de référence qui doit à présent être remplacé par un PLU, suite à l'annulation en 2014 par le Tribunal administratif de Caen.

Cette évolution a notamment été rendue obligatoire tant par les évolutions réglementaires et législatives que par la nécessité de la prise en compte des documents supra communaux, notamment les dispositions du SCOT du pays de Coutances applicables sur le territoire de la commune.

La présente enquête publique, dont les modalités ont été définies par l'arrêté de M. le Président de la communauté de Communes Côtes Ouest Centre manche daté du 8 février 2017, a été ouverte le 1^{er} mars 2017 et close le 31 mars 2017, sur une durée de 31 jours consécutifs.

Elle s'est déroulée d'une façon tout à fait satisfaisante et sans incidents. L'accueil a été positif à la mairie de Créances et au siège de la Communauté de Communes Côte Ouest Centre Manche à La Haye du Puits.

1-1 Sur la forme et les conditions de l'enquête

✓ Qualité du dossier mis à la disposition du public :

Le dossier mis à enquête, préparé par le cabinet PLANIS, était globalement très clair et complet, sérieux, précis, pédagogique et bien structuré, aisément compréhensible par le public. Accessible sur internet et téléchargeable il comportait tous les éléments prévus par les dispositions législatives et réglementaires du code de l'Urbanisme, du code général des collectivités territoriales et du code de l'environnement.

✓ Information et participation du public

Concernant l'information du public, on peut considérer qu'elle a été faite d'une manière parfaitement conforme aux dispositions réglementaires régissant le dispositif des enquêtes publiques :

- les avis dans les journaux, ont bien été publiés dans les délais prescrits, pour le 1^{er} avis comme pour le second ; relayées également sur les sites internet de la commune de Créances et de la communauté de communes ;
- l'affichage matériel dans la commune de l'avis d'enquête a bien eu lieu dans la forme requise et aux emplacements pertinents ;

- Les demandes d'informations du public ont pu également être reçues par courrier à l'adresse de la mairie ainsi qu'à celle de la communauté de communes à La Haye et par courriel, conformément à l'arrêté d'organisation..

✓ Permanences de l'enquête publique

Au niveau des visites, au cours des cinq demi-journées de permanences de l'enquête publique, la participation du public a été relativement faible, **24 observations** ayant été consignées au total sur les deux registres d'enquête ainsi ouvert. Pour l'essentiel, les observations déposées par les personnes qui se sont déplacées concernaient le plan de zonage du projet de PLU, avec les désaccords exprimés par les requérants sur l'évolution du classement de leurs parcelles et/ou sur la délimitation des zones du territoire de la commune autorisant ou non de futures opérations de construction. En présence du commissaire-enquêteur et lors des permanences aucune interrogation n'a été formulée concernant ni le PADD ni les OAP du projet de PLU, à la base du zonage du territoire de la commune. Une partie significative de ces observations a porté sur le secteur dit de « La Moignerie » et celui dit du « Hameau Fleuret », situé à proximité, avec la problématique de la zone « Ap ».

On observera qu'aucune interrogation n'a été formulée sur les avis exprimés par les Personnes Publiques Associées, consultables avec le dossier soumis à enquête publique.

Globalement, on soulignera l'excellente collaboration des services municipaux et intercommunaux dans le déroulement de l'enquête publique, avec l'implication étroite des élus sous la conduite de M. le Président de la communauté de communes Côtes Ouest Centre Manche, de M. le Vice-président en charge de l'Aménagement du Territoire de la communauté de communes et du chargé de mission Mobilité et Urbanisme de la communauté de communes.

1-2 Sur le fond de l'enquête

Dans le contexte de la communauté de communes et de la commune de Créances les avis exprimés par les personnes publiques associées ont été analysés et repris dans un document très complet joint au dossier d'enquête publique, consultables par les populations. La prise en compte de ces avis a permis notamment de porter une appréciation motivée sur le projet de plan local d'urbanisme vis à vis de la politique environnementale d'aujourd'hui, compte tenu des évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis le POS initial encore en vigueur à Créances..

On observera que les avis exprimés par les **Personnes Publiques Associées (PPA)** sur le projet de PLU, arrêté par le Conseil municipal de la commune de Créances en 2016, ne remettent pas en question le projet de PLU mais le valident avec un nombre restreint de propositions d'ajustements.

Ces ajustements ont portés notamment sur :

- La matérialisation de la bande des 100 m sur le plan de zonage, au même titre que la limite des EPR (Espaces Proches du Rivage) ;
- La déclinaison dans le règlement écrit des activités possibles dans la zone dite du « PACO », l'OAP correspondante étant complétée par un plan d'aménagement proposé par la commune et en précisant le raccordement à l'assainissement collectif de cette zone ;
- Des précisions à apporter dans le règlement écrit et graphique concernant des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones situées à plus d'un mètre au-dessous du niveau marin ;
- La confirmation de conserver les zonages Aj et Ap , en tant qu'enclaves agricoles, comme décidé lors de la réunion des PPA du 18/05/2016, compte tenu notamment de l'avis favorable de la chambre d'agriculture, ces zones ne constituant pas des STECAL ;
- Pour les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination et situés dans les zones à plus d'un mètre en dessous du niveau marin, des précisions à apporter dans le règlement écrit (construction d'annexes non habitées) ;
- Pour la zone des polders, des précisions à apporter dans le PADD

Il a résulté par conséquent de la consultation des 33 Personnes Publiques Associées le constat ci-après :

- Réponses reçues « sans remarques formelles » : 2 PPA ;
- Réponses reçues avec un avis circonstancié : 2 PPA (MRAE et SDIS)
- Réponses reçues avec avis favorable : 10 PPA

On soulignera enfin que le projet de PLU de la commune de Créances a fait l'objet d'un avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale de Normandie (MRAe), consultation obligatoire en raison à la fois du caractère littoral de la commune et de la présence d'un site Natura 2000. Cet avis a conclu que cette évaluation avait été globalement bien menée par le maître d'ouvrage, avec des documents de bonne qualité. L'avis souligne notamment que dans ce projet de PLU le développement de l'urbanisation et de l'activité économique limite fortement les extensions urbaines et que les enjeux résiduels du PLU restent limités, tout en évoquant la problématique – non résolue – de la relocalisation du camping.

2. Avis motivé du commissaire-enquêteur sur le projet de PLU de la commune de Créances

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) ;

Vu le décret d'application n° 2001-260 en date du 27 mars 2001 de la loi susvisée modifiant le Code de l'Urbanisme ;

Vu le décret n° 85-453 du 23 avril 1985 pris pour application de la loi 83-630 du 12 juillet 1983 ;

Vu les articles L.110, L.111-1-1, L.121-1, et L.124-1 à L.124-6 et R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

Vu la décision n°E16000177/14 de M. le Président du Tribunal Administratif de Caen en date du 10/01/2017 désignant M. Gérard CHARNEAU en qualité de commissaire-enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet « l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Créances » ;

Vu l'arrêté de M. le Président de la Communauté de Communes Côte Ouest Centre Manche du 8 février 2017 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique pour une durée de 31 jours consécutifs du 1^{er} mars 2017 au 31 mars 2017 pour le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Créances ;

Vu le dossier arrêtant le projet actuel de plan Local d'Urbanisme (PLU) pris en délibération du conseil municipal de la commune de Créances en date du 4 août 2016 ;

Vu le dossier préparé pour le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Créances par le cabinet PLANIS comportant l'ensemble des éléments permettant l'instruction de ce dossier prévus par les dispositions réglementaires en vigueur ;

Vu les compléments apportés par le cabinet PLANIS à ce dossier en réponse aux différents avis exprimés dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées, pour ceux qui se sont exprimés ;

Vu les deux registres d'enquête publique ouverts le mercredi 1^{er} mars 2017 et clos le vendredi 31 mars 2017, d'une part au siège de la Communauté de Communes à La Haye et d'autre part en mairie de Créances, avec sur l'un et l'autre registre un total de 24 observations ;

Vu les différentes pièces composant le dossier.

✓ **Considérant d'une part :**

- Le bon déroulement de l'enquête lors des permanences et le respect des dispositions réglementaires en vigueur concernant les plans locaux d'urbanisme ;
- Les visites effectuées sur le territoire de la commune de Créances par le commissaire-enquêteur avant et pendant le déroulement de l'enquête publique, notamment suite aux observations consignées sur le registre d'enquête lors des permanences ;
- L'information réglementaire, conforme, délivrée au public de la communauté de communes Côtes Ouest Centre manche et au public de la commune de Créances sur l'ouverture et le déroulement de l'enquête, tant au moyen des publications légales dans deux journaux d'annonces légales et sur les sites internet de la communauté de communes et de la commune de Créances, ainsi que lors du processus de consultation préalable de la population avant arrêt du projet de PLU pour la commune en remplacement du POS actuel;
- Les spécificités du territoire de la commune de Créances marquée par la présence d'unités paysagères de la côte ouest du Cotentin avec une activité agricole significativement importante consacrée au maraîchage, et en particulier d'une part la zone du Bourg, d'autre part la zone littorale, et les dispositions du SCOT du Pays de Coutances qui ont été prises en compte;
- Le contenu du dossier mis à l'enquête publique et sa bonne qualité, notamment les éléments de diagnostic, le respect et la justification des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) mis au point pour la commune de Créances qui organise les orientations pour l'avenir de la commune en matière de développement et qui sont traduites par des objectifs précis pour chaque grande orientation d'Aménagement et de Programmation, conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, avec d'une part un secteur à vocation d'accueil principalement de nouvelles habitations au lieu-dit « les Marettes », d'autre part un secteur à vocation d'accueil principalement des activités économiques dans le prolongement du Parc d'Activités de la Côte Ouest ;
- Le respect du principe de l'utilisation économe, maîtrisé et équilibré des espaces naturels et la volonté confirmée dans l'esprit et la lettre de ce projet d'identifier pleinement et de préserver et valoriser les éléments constitutifs du patrimoine naturel de la commune de Créances;
- Que la commune a mené, dans le cadre de l'élaboration de son projet de PLU, une véritable concertation préalable, notamment au moyen de réunions d'information et d'exposition pour les citoyens de la commune au cours desquelles chacun a eu la possibilité de s'exprimer en temps utile ;
- La participation du public à la présente enquête, les 24 observations et questions des habitants, qui ne remettent pas en cause « au fond » l'économie générale du projet, aussi bien le PADD que les OAP qui en découlent ;

- Les orientations retenues par la commune de prise en compte de la sensibilité du milieu, de préservation et de développement des activités maraîchères, et de gestion économe des espaces et de promotion de l'équilibre entre les populations résidant dans les différentes zones de la commune, dans le respect de l'article L.110 du code de l'urbanisme ;

✓ **Considérant d'autre part :**

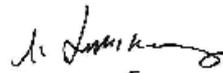
- Les réponses et observations notées au procès-verbal de synthèse de l'enquête publique, remis à M. le Président de la communauté de communes Côte Ouest Centre manche, maire de Créances, en main propre le 6 avril 2017 et qui ont été reçues par le commissaire-enquêteur, par courriel le 14 avril 2017, suivi d'un courrier postal;
- Les commentaires et prises de position des responsables de la communauté de Communes et de la commune de Créances en réponse aux observations déposées par les habitants sur les deux registres d'enquête et par ailleurs, s'agissant des observations et commentaires des PPA, les décisions prises par les élus lors des réunions de concertations ayant précédées l'ouverture de l'enquête publique, notamment la réunion du 10 février 2017 ;
- La préservation de la partie de la zone Natura 2000 située sur le territoire de la commune ;
- Les 14 personnes publiques associées qui ont rendu un avis favorable sur le projet de PLU, dont 3 seulement appelaient à une réponse de la part de la commune et de la Communauté de Communes, en liaison avec le bureau d'études, à savoir la Commission Départementales de la Préservation des Espaces Agricoles (CDPENAF), la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Normandie (MRAE), la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Manche ;
- Les réponses de la communauté de communes et de la commune de Créances aux demandes de précisions concernant les secteurs dit « de la Moignerie » et dit « du Haut chemin », objets de plusieurs observations et contestations consignées sur les registres d'enquête publique ;
- La conformité globale du projet de PLU, et notamment du PADD, soumis à enquête publique par rapport aux dispositions applicables des documents d'urbanisme supra-communaux ;

- Les avis, commentaires et appréciations motivées du commissaire-enquêteur suite à chacune des observations consignées sur chacun des deux registres d'enquête , compte tenu des réponses apportées par la communauté de communes et la commune de Créances, élaborées en concertation avec le bureau d'étude PLANIS;

❖ **J'émet un AVIS FAVORABLE au projet de plan local d'urbanisme de la commune de Créances, assorti des cinq recommandations ci-après:**

- Parcelle ZK 204 (observation n°2) : confirmer le classement en zone U de cette parcelle ;
- Parcelle 700 (observation n°3) : autoriser la création d'un cheminement sur la parcelle 702 pour accéder à la parcelle 700 ;
- Parcelle AV 68 (observation n°5) : classer en zone U cette parcelle qui ne correspond pas à un jardin potager ;
- Parcelle AX 203 (observation n°12) : classer en zone U cette parcelle en ajustant le tracé de la zone U afin de supprimer la « dent creuse de la zone NB » constatée dans cette partie du territoire de la commune ;
- Transformateur électrique (observation n°11) : le commissaire-enquêteur recommande de prévoir une intervention en direction de l'opérateur concerné afin de rechercher une solution pour faire cesser la nuisance évoquée, même s'agissant d'une question non liée au projet de PLU.

Fait à Jullouville, le 28 avril 2017



Gérard Charneau
Commissaire-enquêteur de Normandie