

# DEPARTEMENT DU CALVADOS

---

## Enquête publique unique

- ◆ Préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de réalisation de la ZAC « LES HAUTS PRES » à l'Ouest de la ville de DOUVRES-LA-DELIVRANDE.
- ◆ Parcellaire en vue de l'expropriation pour cause d'utilité publique

N° du dossier : E19000005/14

*Déroulement du 28 mars 2019 au 30 avril 2019*

## *Rapport du Commissaire enquêteur*

Commissaire-enquêteur :

Alain MANSILLON

Destinataires :

DDTM du Calvados  
Tribunal Administratif de Caen

# SOMMAIRE

## RAPPORT D'ENQUETE

<b>I - PREAMBULE</b>	<b>p3</b>
<b>II - LE PROJET</b>	<b>p4</b>
<b>III- DEROULEMENT DE L'ENQUETE</b>	<b>p7</b>
<b>IV- QUESTIONS DU PV DE SYNTHESE ET REPONSES DU CE</b>	<b>p8</b>
<b>V- COMMENTAIRES DU CE</b>	<b>p17</b>
V.1 – DUP	p17
V.2 – Parcellaire	p22
<b>ANNEXES</b>	<b>p23</b>

**Dans deux documents séparés : les avis motivés du commissaire enquêteur concernant :**

**La DUP**  
**La Parcellaire**

## I - PREAMBULE

---

VU le code de l'environnement, notamment les articles L.123-2, L.123-16, L.126-1, R.122-2, R.123-5 et suivants ;

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment les articles L.1, L.110-1, L.122-1 et suivants, L.131-1 et suivants, L.311-1 et suivants, ainsi que les articles R.131-1 à R.131-14 et R.132-1 à R.123-3 ;

VU l'ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement ;

VU le code de l'urbanisme ;

VU le code de la voirie routière ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code général de la propriété des personnes publiques ;

VU le code des relations entre le public et l'administration, notamment son article L.221-2 ;

VU la décision de l'autorité environnementale en date du 8 novembre 2013 ;

VU l'arrêté préfectoral N° 14-2016-00174 du 4 septembre 2017 portant autorisation unique au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement, en application de l'ordonnance n° 2014-619 du 12 juin 2014, concernant la réalisation de la ZAC « Les Hauts Prés » à l'Ouest de la ville, en continuité du bâti existant, sur une surface totale de 31,49 hectares sur le territoire de la commune de DOUVRES-LA-DELIVRANDE (14 228) ;

VU la délibération du Conseil communal de DOUVRES-LA-DELIVRANDE en date du 2 juillet 2018 autorisant le Maire à saisir le Préfet du Calvados pour qu'il mette en œuvre la procédure d'enquête publique conjointe relative à la déclaration d'utilité publique et à l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

VU la demande présentée au Préfet du Calvados en date du 17 septembre 2018 et complétée en date du 23 janvier 2019 avec l'avis du Domaine sur l'évaluation de la valeur du foncier, par le Maire de la commune de DOUVRES-LA-DELIVRANDE, pour l'ouverture d'une enquête parcellaire préalable aux expropriations pour cause d'utilité publique ;

VU la décision du Président du Tribunal Administratif de Caen en date du 14 janvier 2019, par laquelle il a désigné Monsieur Alain MANSILLON, cadre bancaire à la retraite, en qualité de commissaire enquêteur ;

VU le devis n° DEV-201901-1660 du 24 janvier 2019 présenté au maître d'ouvrage par la société « PREAMBULES », cours Louis Leprince Ringuet 25200 Montbéliard (France), et validé par lui, pour la mise à disposition du registre dématérialisé des enquêtes publiques ;

VU l'arrêté préfectoral du 25 février 2019 portant ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et à l'expropriation pour cause d'utilité en vue de la maîtrise foncière pour la réalisation des phases 2 à 4 de la zone d'aménagement concertée (ZAC) « Des Hauts Prés » à Douvres-la-Délivrande (14228).

VU le dossier destiné à être soumis à l'enquête publique dans la commune de DOUVRES-LA-DELIVRANDE ;

## **II - LE PROJET**

---

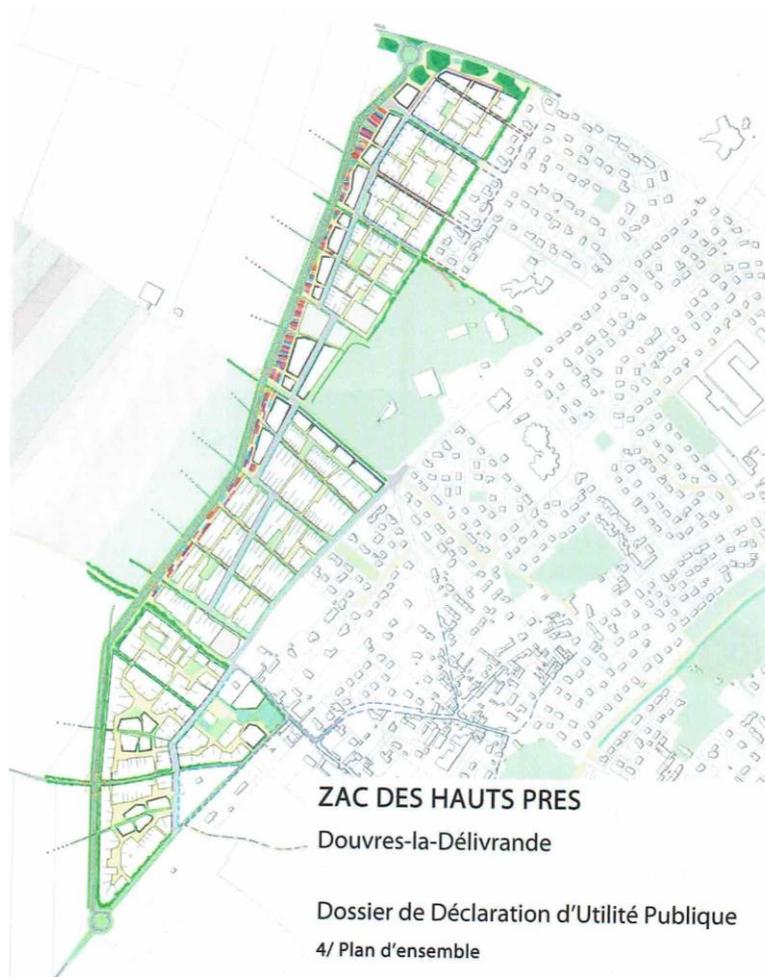
La commune de DOUVRES-la-DELIVRANDE est située au Nord de l'agglomération caennaise, à 3 kilomètres du littoral et sa population s'élève au 1<sup>er</sup> janvier 2019 à 5380 habitants, pour une superficie de 1071Ha. Elle est le siège de Communauté de communes CŒUR DE NACRE. Elle s'inscrit dans le SCOT de Caen-Métropole et dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 3 juin 2013. Le SCOT et le PLU gèrent les besoins en matière d'urbanisation, de développement économique, d'infrastructures, de protection des terres agricoles et des espaces naturels.

Cette commune s'est engagée dans un projet de développement résidentiel, en vue d'augmenter sa capacité d'accueil. En effet, bénéficiant d'une situation privilégiée, elle est pleinement concernée par ce processus contemporain de littoralisation et d'urbanisation qui a marqué le 20<sup>ème</sup> siècle.

En décembre 2013, la commune de Douvres-la-Délivrande a confié à Nexity Foncier Conseil la concession d'aménagement de la ZAC des Hauts-Prés. La société Nexity Foncier Conseil est certifiée ISO 14001 pour son système de management environnemental. Sa politique environnementale se décline autour de cinq thèmes d'actions prioritaires que sont : le SOL, les EAUX PLUVIALES, la CIRCULATION, le PAYSAGE et la BIODIVERSITE, dont les objectifs viennent compléter ceux fixés par la charte de développement durable établie par la commune.

Ce projet s'inscrit dans une démarche de développement durable (charte des maires pour l'environnement et agenda 21).

Le programme est établi en adéquation avec les orientations du SCOT de Caen-Métropole, à savoir atteindre une densité d'environ 25 logements à l'hectare.



Le dossier de création de ZAC et le dossier de réalisation de ZAC ont été respectivement approuvés aux Conseils Municipaux du 16 décembre 2013 et du 19 septembre 2016. Elle est le fruit d'une longue maturation sur son impact sur la consommation d'espace agricole et sur l'activité agricole. D'abord un projet de ZAD de 59 hectares en 2003, puis un projet de ZAC sur 45 hectares en 2009. Pour aboutir finalement à une superficie de 31,5ha.

Suite aux différentes procédures antérieures et à l'arrêté préfectoral n°14-2016-00174 du 4 septembre 2017 portant autorisation unique au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement, en application de l'ordonnance n°2014-619 du 12 juin 2014, concernant la réalisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « Les Hauts Prés » sur le territoire de la commune de Douvres-la-Délivrande ; une première phase de travaux et de constructions est en cours de réalisation sur des emprises foncières qui ont été acquises.

Le projet global prévoit la création d'environ 700 logements à l'horizon 2030, dont environ 90 logements collectifs, 148 logements « intermédiaires », 139 maisons de ville groupées et 306 terrains à bâtir individuels (dont 154 libres), le tout pour une surface totale de 31,5 ha et un bassin-versant agricole amont de 149 hectares. L'opération comprend également des réserves foncières pour l'innovation, dont le principe est de faire émerger des propositions innovantes restant à définir, nécessitant des portés à connaissance avant leur réalisation si la gestion des eaux pluviales est modifiée.

Outre la création de logements, le projet vise à permettre le contournement routier de Douvres-la-Délivrande par l'Ouest, facilitant ainsi le trafic entre l'agglomération caennaise et le littoral.

Dans cet objectif, les principes d'aménagement retenus pour la ZAC des Hauts Prés, prévoient l'implantation d'une voie structurante de transit en limite Ouest de l'opération ; d'une longueur de 1 650m pour une emprise d'une vingtaine de mètres, elle occuperait globalement, une surface de 3,6 ha. A chacune de ses extrémités, un carrefour giratoire permet la connexion aux routes départementales n°83 au Sud et n°35 au Nord, dessinant ainsi le futur contour de l'urbanisation. Deux voies secondaires assureront la desserte vers l'Est des nouveaux quartiers, en rejoignant la rue des Hauts Vents et la rue de la Voie Romaine. Le programme pour l'innovation prévoit également de structurer l'espace à aménager au moyen d'une voie mixte reliant tous les îlots d'habitats entre eux (Nord/Sud).

Ce projet comprend 4 phases. La première est en cours d'aménagement comme indiqué précédemment. La phase 2 est en cours de viabilisation et les terrains sont acquis. La présente enquête publique unique est relative aux phases 2 à 4 et porte sur l'enquête préalable à déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire.

Sur le plan juridique et administratif, cette enquête porte à la fois sur une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et sur une enquête parcellaire. Elles feront l'objet d'un même rapport mais de deux avis motivés différents.

La procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est une procédure forte du droit commun qui ne peut être engagée que pour la réalisation de travaux ou opérations présentant une utilité publique certaine et nécessitant une acquisition de terrains. Conjointement à l'enquête préalable, conformément à l'article R 131-14 du Code de l'expropriation, une enquête parcellaire sera menée. Celle-ci a pour objet de procéder contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier, ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés. Elle va ainsi permettre aux propriétaires de vérifier l'exactitude des informations à la disposition du porteur de projet.

La loi soumet à un régime d'enquête publique de droit commun dite « enquête environnementale », en application de l'article L123-2 du Code de l'Environnement, les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics ou privés qui, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine.

La liste des catégories d'aménagements, d'ouvrages ou de travaux soumis à ce régime est limitativement définie par renvoi aux projets soumis à l'étude d'impact visés au tableau annexé à l'article R122-2 du Code de l'environnement. Ainsi font obligatoirement l'objet d'une étude d'impact les travaux, constructions et aménagements réalisés en une ou plusieurs phases, lorsque l'opération crée une surface de plancher supérieure ou égale à 40 000m<sup>2</sup> ou dont le terrain couvre une superficie d'assiette à 10ha sur le territoire d'une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale permettant l'opération.

La DUP de la ZAC des Hauts Prés intègre donc l'étude d'impact établie dans le cadre du dossier de création et complétée dans le dossier de réalisation et par suite elle est soumise à l'enquête publique

au titre de l'article R123-1 du Code de l'Environnement.

La présente enquête préalable à la DUP vise à informer le public et recueillir, sur la base de l'étude d'impact et des différentes pièces composant le dossier, ses observations, avis, suggestions et éventuelles contre-propositions. Elle permettra d'obtenir la déclaration d'utilité publique portant sur :

- § Les acquisitions foncières non encore réalisées nécessaires à la réalisation de la ZAC ;
- § Les travaux d'aménagement et de construction du projet de ZAC des Hauts Prés, tel que décrit dans le dossier.

### **III - DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

---

- 1) Le 14 janvier 2019, je suis désigné commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Caen.
- 2) Le 21 janvier 2019 je rencontre Monsieur Pascal NGUETSA KEMBOU du Service Urbanisme, Déplacements, Risques à la DDTM du Calvados. Il me confie le dossier d'enquête et me l'expose.. Il m'indique qu'il souhaite trois permanences de 3 heures chacune. Nous arrêtons la période d'enquête du 28 mars 2019 au 30 avril 2019 et l'on décide de ne pas mettre de permanence durant la période de vacances scolaires. Elles sont fixées au jeudi 28 mars à l'ouverture de l'enquête de 9h à 12h ; le jeudi 4 avril de 9h à 12h et le mardi 30 avril de 14h30 à 17h30 (clôture de l'enquête). Il est convenu qu'en plus du registre papier disponible en Mairie, un registre dématérialisé sera mis en place dès l'ouverture de l'enquête pour recueillir les observations.
- 3) Le 26 février 2019, je reçois en même temps que la Mairie, par mail de Monsieur NGUETSA KEMBOU l'arrêté du Préfet pour l'ouverture de l'enquête ;
- 4) Le 27 février 2019, la DDTM passe commande de la publication dans deux journaux (Ouest France et Liberté), de l'avis d'enquête.
- 5) Le 5 mars 2019, je rencontre à la Mairie de Douvres-la-Délivrande Madame Emilie DELANOY-HAMON, Directrice Générale des Services de la Municipalité et Monsieur Aymeric POUPEL, Directeur de l'Agence Normandie de la société NEXITY Foncier Conseil. Des échanges sur le dossier ont eu lieu avec mes interlocuteurs. Les règles à respecter si des courriers à mon nom arrivent en municipalité, ont été expliquées. J'ai suggéré que la Mairie et NEXITY prennent connaissance des éventuelles observations afin de préparer des réponses sans attendre la délivrance de mon PV de synthèse. Ensuite Monsieur POUPEL me fait visiter les lieux de la ZAC concernée par cette enquête.
- 6) Le 4 mars 2019, parution de la première l'annonce presse dans OUEST-France Calvados ; et le 7 mars 2019 dans LIBERTE.
- 7) Le 18 mars 2019, je verrouille le registre dématérialisé tenue par la société PREAMBULES, afin qu'il soit disponible pour le public dès l'ouverture de l'enquête.
- 8) Le 25 mars 2019, je m'assure que l'avis d'enquête et le dossier sont consultables sur le site de la Mairie et sur le site du registre dématérialisé. Je m'assure également que le dossier en Mairie est bien complet.
- 9) Le 28 mars 2019, parution de la deuxième annonce presse dans OUEST-France Calvados et dans LIBERTE.
- 10) A mon arrivée pour la première permanence le 28 mars 2019, je constate que l'affiche réglementaire ( A2 lettres noires sur fond jaune) de l'avis d'enquête est bien sur le panneau

d'affichage de la Mairie. Un certificat d'affichage et les lieux d'affichage me seront fournis à la fin de l'enquête. Le dossier à disposition du public est complet.

- 11) Comme convenu avec la Mairie, les observations reçues me sont transmises par mail entre les permanences.
- 12) Le dossier d'enquête est composé des documents suivants :
  - ↳ Dossier de Déclaration d'Utilité Publique ZAC des Hauts près, Mai 2018 comprenant l'avis de l'autorité environnementale du 4 novembre 2013
  - ↳ Dossier 7.4/ Complément à l'étude d'impact (réalisé en juin 2016)
  - ↳ Dossier 7.3/ Etude d'impact (création juin 2013)
  - ↳ Dossier 7.5/ Eude de confort au vent
  - ↳ Dossier d'enquête parcellaire (mai 2018)
  - ↳ Arrêté préfectoral n° 14-2016-00174 du 4 septembre 2017 portant autorisation unique, pour la réalisation de la ZAC les Hauts-Prés
  - ↳ Annonces presse
  - ↳ Arrêté préfectoral du 25 février 2019 portant ouverture de cette enquête
  - ↳ Avis d'enquête publique
  - ↳ Annonces dans les journaux
  - ↳ Avis du Domaine sur la valeur vénale des 23 janvier 2019 et 2 avril 2019
  - ↳ Appréciation sommaire des dépenses
- 13) A l'issue de la dernière permanence le 30 avril, j'ai pu arrêter le registre d'enquête déposé à la Mairie. je suis parti avec celui-ci ainsi que le dossier d'enquête. Comme programmé, le registre d'enquête dématérialisé s'est clôturé à 17h30. Les trois permanences se sont déroulées dans la salle du Conseil Municipal. Les conditions de consultation du dossier et la réception des citoyennes et citoyens étaient parfaites. Les collaboratrices de la municipalité n'ont parfaitement accueillies. Les relations avec le maître d'ouvrage, Monsieur POUPEL en particulier, ont été bonnes.
- 14) J'ai remis en mains propres à la Mairie de Douvres-la-Délivrande mon PV de synthèse à 9h le 7 mai 2019.
- 15) J'ai reçu les réponses à mon PV de synthèse en mains propres à la Mairie à 14h le 15 mai 2019. Lors de cette remise de nombreux échanges ont eu lieu. De nombreux documents m'ont été transmis. Je les évoquerai au niveau de mes commentaires dans le chapitre suivant.
- 16) J'ai remis mon rapport et mes conclusions datés du 29 mai 2019 à la DDTM le 3 juin 2019 (30 et 31 mai fériés à la DDTM). J'ai déposé un double au Tribunal Administratif de Caen.

#### **IV - QUESTIONS DU PV DE SYNTHESE ET REPONSES DE LA MUNICIPALITE**

---

Je précise que le PV de synthèse et ses réponses se trouvent en annexe.

##### **Questions 1, 2, 3, 4 du CE :**

- 1) La quasi-totalité de ces observations exprime une opinion clairement hostile au projet. Elles concernent la perte de terres agricoles de grande qualité. J'ai pu mesurer lors de la dernière permanence la tension des agriculteurs vis-vis des pertes de leurs terres et de leurs exploitations. Avez-vous une explication à cela ? car je ne retrouve pas autant de pressions dans les documents que j'ai pu consulter au moment de l'élaboration du PLU ou de ses modifications (29 mai 2017 pour pouvoir commencer les travaux de la

ZAC), de la création de la ZAC (16 décembre 2013) et réalisation de la ZAC (19 septembre 2016). Je souhaite pouvoir consulter ces dossiers à nouveau.

- 2) Les rares observations favorables sont exprimées (Parfois en réaction à certaines remarques pas très agréables des personnes hostiles au projet) par des personnes qui habitent déjà dans la ZAC dans la partie n°1 (registre dématérialisé remarques n° 39, 40, 43, 49 et 50).
- 3) Il me semble important que vous puissiez apporter des réponses détaillées aux observations hostiles au projet, même si vous étiez amenés à considérer que ces remarques sont en décalage par rapport à l'objet de l'enquête actuelle, puisque juridiquement parlant les zones de la ZAC ont été précédemment déclarées constructibles, et qu'aucune procédure n'est venue contester cette décision.  
Je rappelle cependant qu'il est prévu dans le dossier de la DUP au premier chapitre (informations juridiques et administratives), que la présente enquête préalable à Déclaration d'Utilité publique (DUP) vise à informer le public et recueillir, sur la base de l'étude d'impact et des différentes pièces composant le dossier, ses observations, avis, suggestions et éventuelles contre-propositions.
- 4) Il est possible de faire une réponse globale pour certaines observations très proches les unes des autres. Il s'agit des remarques suivantes inscrites sur le registre dématérialisé :  
1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 35, 36, 37, 38, 41, 45, 47, 48, 51, 52, 54, 55, 59, 62, 63, 64, 65, 70.  
A ces observations du registre dématérialisé, il est possible d'y ajouter la dernière observation du registre à disposition à la Mairie, ainsi que la remarque écrite de Michel et Annie HERMAN. Les thèmes évoqués concernent la perte de terres agricoles au profit de constructions (nombre démesuré) de maisons qui entraîneront un flux nouveau important de véhicules. Atteinte à la faune, à la culture biologique et aux circuits courts des produits alimentaires. La réponse globale à cette série de remarques pourra probablement se retrouver dans celles que vous serez conduit à faire sur les autres observations. En particulier au point 6 de ce PV, autour de la lettre de la Chambre d'Agriculture.

### **Réponse de la mairie :**

#### **1-2-3-4) et lettre de la Chambre d'Agriculture**

*La commune de Douvres la Délivrande, membre de la communauté de Communes Cœur de Nacre, a une population actuelle de 5 014 habitants et est la première commune de l'EPCI.*

*La commune s'emploie à respecter les dispositions du SCOT de Caen Métropole en matière d'habitat n'ayant pas de Plan Local d'Habitat applicable sur le territoire.*

*Le SCOT classe Douvres la Délivrande en pôle principal. Pour rappel, les pôles principaux sont constitués par des communes urbaines dont le poids de population, le niveau d'équipement et de service, les activités économiques et la facilité potentielle de liaison avec l'agglomération en font des relais essentiels du développement dans les espaces périurbains et ruraux du SCOT. Le SCOT dit également que ces communes doivent renforcer leur rôle polarisant et que de ce fait elles ont vocation à accueillir des développements résidentiels importants.*

*La commune de Douvres a connu une très faible croissance cette dernière décennie du fait d'un vieillissement de la population et d'un fort desserrement des ménages. Les derniers chiffres de l'INSEE sont encore plus inquiétants puisque la ville commence à perdre des habitants : 5 380 habitants, population applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2019 contre 5 474, population applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2018 soit 94 habitants en moins. Actuellement, pour stabiliser la population, la ville a besoin de 40 logements en moyenne annuelle.*

*Au cours de son histoire Douvres a connu des progressions très importantes de sa population. Selon les chiffres INSEE de 1968 à 1999, Douvres a connu une évolution très importante de sa population passant de 1916 habitants à 4809 habitants, soit une augmentation de plus du double de sa population.*

*Le projet de ZAC prévoit la construction de 700 logements jusqu'en 2030 soit 1 750 habitants environ (2.5 habitants par logement) sur une surface de 31 hectares soit 50 à 55 logements par an. Le nombre*

supplémentaire d'habitants ne sera vraisemblablement que de 600 habitants supplémentaires maximum. Ce projet est l'aboutissement d'une longue réflexion de son impact sur la consommation de l'espace agricole et sur l'activité agricole.

- Projet de ZAD, 1<sup>er</sup> projet de 59 hectares (délibération du 26 mars 2003)

- Projet original de la ZAC portant sur 45 hectares (délibération du 11 mai 2009)

- Projet définitif ramené à 31 hectares (délibération du 16 décembre 2013) : ce périmètre est redéfini afin de prendre en compte les objectifs du développement durable notamment en termes de consommation d'espace agricole et de préservation de la plus grande partie des terres affectées au maraichage.

Les propriétaires concernés et exploitants ont été réunis en mairie le 22 février 2013.

Le bilan de la concertation a fait l'objet d'une délibération du Conseil Municipal le 16 décembre 2013.

Ce projet a fait l'objet d'une réunion publique tenue le 09 avril 2013 au Grand Logis de la Baronnie, d'une exposition en mairie du 11 avril au 1<sup>er</sup> juillet 2013 et un registre d'observations, l'étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale ont été mis à disposition du public du 28 novembre 2013 au 13 décembre 2013.

A l'issue de la concertation, quelques observations ont été recensées sur le registre mis à disposition et prise en considération dans le projet d'aménagement retenu, aucun courrier n'a été envoyé en mairie, aucune observation n'a été formulée lors de la mise à disposition de l'étude d'impact.

La commune a décidé la création de l'éco quartier ZAC des Hauts Près par délibération du 16 décembre 2013. Afin de répondre aux obligations de publicité et de transparence, la commune a fait paraître trois publicités dans la presse le 13 février 2014 au JOUE, le 19 février 2014 au BOAMP et le 17 février 2014 au Moniteur.

Par délibération en date du 03 novembre 2014, le Conseil Municipal a décidé de retenir la société Nexity comme société d'aménagement concessionnaire de la ZAC. A cet effet, trois avis dans la presse sont parus. Par délibération en date du 03 novembre 2014, le Conseil Municipal a autorisé Monsieur le Maire à signer le Traité de concession d'aménagement.

Deux réunions publiques le 9 septembre 2015 et le 4 juillet 2016 ont eu lieu. Entre deux, 8 comités consultatifs se sont tenus associant des habitants, riverains, commerçants et représentants d'associations locales. Le projet s'est donc construit en concertation avec tous les acteurs du territoire.

Afin de poursuivre sur des observations qui auraient pu être formulées sur le projet, il faut reprendre le Plan Local d'Urbanisme prescrit le 9 août 2009, arrêté le 25 juin 2012 et approuvé par le Conseil Municipal le 3 juin 2013 et la modification n°2 du PLU du 29 mai 2017 ouvrant à l'urbanisation la partie nord de la ZAC des Hauts Près. En effet, le PADD affirme la volonté de la commune de pouvoir aux besoins des ménages dans cette partie de l'aire urbaine caennaise, grâce à un développement ambitieux du parc de logements. L'objectif retenu dans le PADD était fixé à 7 000 habitants à l'horizon 2030-2035 nécessitant une forte reprise de la construction.

### **Question 5 du CE :**

Les autres observations, toutes finalement hostiles, contestent la perte de terres agricoles de première qualité, mais évoquent aussi des sujets spécifiques qui méritent des réponses.

Sur le registre dématérialisé :

§ n°69 et n°42 : Il existe à Douvres des terres disponibles de moindre qualité que celles concernées par la ZAC, il existe des friches...

§ n°68 : Rustine verte sur le projet entre 2013 et 2016. Les zones réservées à l'innovation sont portion congrue.

§ n°61 : Perte d'emploi pour une salariée d'un agriculteur, projet conduit en catimini par la Mairie sans concertation.

§ n°56 et n°18 : Saturation de véhicules vers Caen et retour.

§ n°57 et n°19 : Problème vis-à-vis du tourisme avec la préservation du patrimoine car Douvres va être détérioré. La municipalité a un retard évident dans la conception de sa modernité. Le projet actuel n'a rien d'écologique.

§ n°53 et n°27 : Non- respect de l'Agenda 21. Douvres se sortirait d'autant plus forte à embrasser un cheminement de ville de transition en repensant les projets de ZAC des Hauts Prés et de la Fossette, au cœur des enjeux sociétaux actuels.

- § n°46 : La conclusion mérite une attention particulière dans la réponse qui sera faite au PV de Synthèse.
- § n°11 : Cette ZAC va générer des dysfonctionnements multiples dans la population. De plus la population que cela attirera n'est pas celle souhaitée par les habitants.
- § n°67 : Mise en cause d'une DUP et de l'expropriation. Nous devons être partie prenante du projet, il faut faire de la concertation avec les citoyens et les propriétaires.
- § n°9 : Il n'y a pas d'intérêt social ou de manque de logement sur la commune pour que ce projet soit d'une telle ampleur, l'intérêt doit être ailleurs, financier ? ou autre ?
- § n°34 : Pourquoi une telle augmentation de la population ? Quel bénéfice en tirerons-nous, habitants d'aujourd'hui ? Douvres a déjà largement son quota de logements sociaux. Or la densité d'habitations prévue sur la surface constructible ne laisse présager que des habitations de ce type ou presque. Transformer Douvres en ville dortoir.
- § n°60 : Un raisonnement technocrate, qui ne prend en compte que l'aspect technique et financier. Des solutions déjà mises en œuvre dans d'autres communes et dont on mesure à présent les conséquences désastreuses sur l'environnement. Changer l'image de Douvres en ville « moderne et pressée », qui le demande ? Caen ? Les politiciens ? Les promoteurs ? Les banques ?
- § n° 44 : Le projet, ayant son échéance en 2030, devrait considérer la mutation en cours des besoins et de la demande de la population d'une commune telle que Douvres à savoir qu'il y a une demande croissante de vivre dans un environnement proche des producteurs locaux proposant une source d'alimentation saine (bio), diversifiée et intégrée au plus près du tissu communal. Au lieu de cela le seul producteur local en agriculture bio se retrouvera cerné entre le trafic routier accru et les quartiers résidentiels.
- § n°21 : Ne concerne pas directement la ZAC, mais évoque une « verrue noire » au centre-ville, également évoquée par ailleurs.

**Réponse de la mairie aux questions précises du registre dématérialisé :**

- § 69 et 42 : Sur la commune de Douvres il n'existe pas de friches ou de terres de moindre qualité pouvant accueillir une opération d'éco quartier. Cette volonté d'urbaniser à l'ouest de la ville par la création de la ZAC des Hauts Prés est aussi motivée par le fait qu'un travail a été effectué sur les espaces interstitiels dans la ville de Douvres afin de mobiliser prioritairement les terrains desservis et équipés. A ce jour, plus aucun espace n'est en mesure de recevoir de l'habitat en centre-ville.

- § 68 : Le projet a été conduit dans le cadre d'une opération type « ZAC », d'intérêt général où les nécessaires préoccupations de la population et de la commune sont prises en compte telles que la mixité d'habitat, la mixité sociale, les participations financières aux équipements de la collectivité et ce dans un contexte environnemental maîtrisé.

- § 61 : La concertation a eu lieu (voir ci-dessus) dans le cadre de la procédure de création de ZAC et même en amont dans le cadre de la modification du PLU.

Sur la préoccupation d'un salarié de la perte probable de son emploi : M. Letellier a été mis au courant de l'opération très en amont. Le périmètre du projet de ZAC a été modifié afin de prendre en compte l'exploitation de cet agriculteur, de sauvegarder le siège de l'exploitation, son hangar et par la même de garantir la pérennité de son exploitation. De plus, lors de l'analyse de l'impact de la ZAC sur l'exploitation, il a été constaté que l'agriculteur irriguait ses cultures grâce à un forage qui n'avait fait l'objet ni d'autorisation, ni de déclaration. Cette procédure a permis une régularisation de la situation.

- § 56 et 18 : saturation de véhicules

L'extension de quartiers résidentiels à l'Ouest de la ville permet également d'y intégrer la création d'un nouveau boulevard urbain, voie de contournement permettant de solutionner à la fois la problématique des flux transitoires venant du littoral et une grande partie des entrées et sorties de la ZAC puisque cet axe routier prévoit le raccordement de la RD35 à la RD83 le long de la limite ouest du site. Un giratoire sera aménagé pour assurer le raccordement à la RD35 au nord du boulevard, tandis qu'au sud, le raccordement à la RD83 se fera par un carrefour en T pour l'accroche vers le centre-ville. La vitesse sera limitée à 70km/h au maximum.

Un élargissement de la RD83 sur la partie reliant le boulevard urbain et la RD404 sera réalisé afin de garantir la fluidité du trafic.

- § 57 et 19 : La préservation du patrimoine ne sera pas détériorée puisqu'il s'agit d'un éco quartier dont

*l'objectif est d'aménager un cadre de vie de qualité : ouvrir les nouveaux quartiers sur les espaces naturels environnants, optimiser les qualités thermiques des constructions, adapter les espaces collectifs à la rencontre et à la convivialité, orienter les constructions vers des espaces collectifs pour le partage et la vie sociale, d'optimiser la consommation de l'espace par une densité nécessaire. L'aménagement paysager de l'éco quartier va permettre de développer une certaine bio diversité qui n'existait pas auparavant par la mise en place d'espaces verts et d'aménagement des espaces communs.*

*- §53 et 27 : Cette opération répond au nécessaire besoin d'augmentation de population dans le respect stricte de la consommation de terres agricoles en affichant une densité supérieure aux précédentes opérations qui se sont faites dans la commune.*

*- §46 : L'éco quartier des hauts Près est une opération d'ensemble et d'intérêt général qui permet à l'inverse de ce qui a déjà été fait précédemment d'éviter le mitage des habitations, de rationaliser les constructions pour permettre une meilleure concentration de l'habitat et une meilleure diffusion des services demandés par la population.*

*- §11 : Ce projet selon l'observation « va générer des dysfonctionnements multiples tels que des incivilités, injures, déchets .... Que la population que cela attirera n'est pas celle souhaitée par les habitants. » Ces observations sont infamantes et hors propos, elles ne méritent pas de répondre d'autant que l'auteur reste anonyme.*

*- §67 : La concertation a déjà fait l'objet d'un paragraphe (voir ci-dessus)*

*- § 9 : Sur la question démographique, la ville de Douvres perd des habitants tous les ans (voir explications ci-dessus)*

*Sur la question des terres agricoles et du réseau d'eau pluvial (voir ci-dessus)*

*Sur la question du logement social, la commune selon chiffres INSEE est à 13.4 % de logements sociaux parmi les résidences principales. La ZAC se doit d'être un projet construit sur la base une mixité sociale.*

*La procédure de DUP est une procédure administrative permettant de déclarer le projet d'utilité publique. Ce n'est pas à confondre avec la phase d'expropriation qui n'est pas lancée et qui ne le sera pas si un accord amiable est trouvé entre la collectivité et les propriétaires fonciers. De même cette procédure n'a pas pour objet de fixer les prix d'acquisition qui feront l'objet d'une procédure particulière.*

*- § 34 : réponse ci-dessus*

*- § 60 : La commune perd des habitants tous les ans (voir chiffres INSEE). Si la population vieillit et connaît un desserrement des ménages (décohabitation), la question des services se pose. Effectivement, « nos écoles collèges et lycées publics ou privés nous apportent la jeunesse chaque jour ». Si les écoles ferment leurs classes, c'est la jeunesse qui disparaît et la commune qui n'attire plus de nouveaux habitants. Les terres au Nord de Caen sont difficilement accessibles aux jeunes ménages. La ZAC des Hauts Près est un programme permettant à de jeunes ménages de pouvoir accéder à la propriété. Cet éco quartier aura également le mérite grâce à sa mixité d'habitat de permettre aux douvrais de compléter leur parcours résidentiel grâce à des offres appropriées.*

*- § 44 : réponse ci-dessus.*

*- § 21 : La Place Lesage ne concerne pas la ZAC*

### **Question 6 du CE :**

Il me semble qu'une réponse à chaque remarque de la Chambre d'Agriculture du Calvados permettra de couvrir en grande partie les observations recueillies par ailleurs (point 4 de ce PV). Je vous précise que Monsieur Xavier HAY, Vice-Président de la Chambre, est venu à la dernière permanence s'assurer que j'étais bien en possession de la lettre de la Chambre. Cette correspondance du 24 avril 2019 a d'ailleurs été réalisée à la suite d'une intervention de plusieurs agriculteurs installés sur la ZAC concernée, auprès de la Chambre. Dans ce chapitre de votre réponse, il faut intégrer les écrits des agriculteurs, à savoir ceux de Mesdames Bénédicte LEHODEY, Stéphanie LEHODEY, Sandrine PIERRE et de Messieurs Stéphane LETELLIER, Ludovic CASSIGNEUL, car parfois leurs observations vont au-delà des questions soulevées par la Chambre d'Agriculture. A titre d'exemple, le problème du ruissellement des pluies et des risques d'inondations est soulevé. L'observation n°8 du registre dématérialisé évoque aussi entre autres le problème de l'évacuation des eaux.

Il me semble nécessaire d'inclure et de traiter à ce niveau la question n°66 (Anne-Marie PIOLET) du registre dématérialisé. En effet, au-delà de remarques formulées par la Chambre d'Agriculture, elle traite de certains sujets qui méritent une réponse de la part de la commune.

**Réponse de la mairie sur la question de la gestion des eaux pluviales et complément chambre agriculture :**

*(Réponse aux lettres de Mesdames Lehodey, Pierre et Messieurs Letellier, Cassigneul et question n°66 du registre dématérialisé).*

*Un dossier de Loi sur l'eau a été déposé permettant d'analyser si les équipements extérieurs sont suffisants pour intégrer tous les rejets qui seront produits par la ZAC et de fixer les modalités de traitement individuel des eaux pluviales sur les parcelles. A la suite de cette procédure, des prescriptions sont établies et apparaissent notamment dans le cahier des charges de cessions de terrains.*

*Ce dossier de Loi sur l'eau permet également de préciser les équipements hydrauliques publics de gestion des eaux pluviales de la ZAC présents et à venir.*

*Il existe par ailleurs une problématique de la gestion des eaux pluviales Froide Rue. Une étude est en cours sur le secteur menée par la commune et le syndicat afin de trouver des solutions pérennes et d'envisager les travaux subséquents.*

*Pour revenir sur la problématique agricole abordée par la chambre d'agriculture et par les quatre agriculteurs susmentionnés, la commune a sollicité la SAFER afin de réaliser un diagnostic agricole et foncier ainsi qu'une étude de faisabilité foncière et d'animation foncière sur l'ensemble du périmètre de la ZAC. En effet, la Commune a signé une convention avec la SAFER de Normandie en septembre 2014.*

*Entre autres missions, deux d'entre elles sont notables :*

- *Une mission de « Diagnostic agricole et foncier, étude de faisabilité et d'animation foncière suite à la création de la ZAC sur la commune de Douvres La Délivrande (14) »*
- *Une mission de « Constitution de réserves foncières en zone agricole ou rurale »*

*La mission de « Diagnostic agricole et foncier, étude de faisabilité et d'animation foncière suite à la création de la ZAC sur la commune de Douvres La Délivrande (14) » a fait l'objet d'un rapport de synthèse remis à la mairie. Ce rapport détaille l'état des contacts pris entre la SAFER et l'ensemble des propriétaires et exploitants concernés par le périmètre de la ZAC des HAUTS-PRES.*

*Il liste donc l'ensemble des sièges d'exploitations agricoles concernés, ainsi que les parcelles, y compris hors-ZAC, exploitées par les agriculteurs concernés.*

*L'ensemble des propriétaires et exploitants a été contacté par la SAFER.*

*Par ailleurs, dans le cadre de la seconde mission citée ci-avant :*

*La convention prévoit l'intervention de la SAFER pour des acquisitions de terres, hors périmètre de la ZAC, à des fins de compensations de surfaces agricoles prélevées dans le périmètre à urbaniser.*

*La question de la compensation a donc été largement anticipée par la Ville et les moyens mis en œuvre, d'ores et déjà. La commune préfinance les terres acquises par la SAFER en vue des dites compensations foncières*

*A ce jour, une première parcelle d'environ 7,5 ha a été acquise auprès de propriétaires privés, pour réaliser la première phase de la ZAC des HAUTS-PRES. Cette parcelle était exploitée.*

*Préalablement à la cession à l'aménageur, le CA de la SAFER a attribué une parcelle agricole de taille équivalente à l'exploitant. Cette parcelle, sise à Hermanville sur Mer, a été préfinancée par la commune et se trouve à proximité immédiate du siège de l'exploitant attributaire, rapprochant ainsi les terres à exploiter du siège d'exploitation.*

*En sus, lors de la cession à l'aménageur, une indemnité, basée sur les barèmes usuels en la matière, a été versée à l'exploitant concerné.*

*Ainsi, non seulement l'exploitant n'a subi aucune perte de surface agricole, mais il a également pu devenir propriétaire de la surface concernée, alors qu'il n'en était que locataire, consolidant le patrimoine foncier de l'exploitation.*

*Un système identique est en place pour le reste de surfaces agricole à prélever, et compenser, pour les surfaces de la ZAC restant à urbaniser à ce jour.*

*En effet, la ville préfinance des terres acquises, ou à acquérir, par la SAFER en vue des compensations de surfaces à venir dans le cadre du développement de la ZAC des Hauts-Prés.*

*Le même principe que celui appliqué précédemment sera mis en place, c'est-à-dire que les exploitants concernés pourront se voir attribuer des surfaces de compensation via la convention entre la Commune et la SAFER.*

*La SAFER dispose à ce jour d'un stock de surface à cette fin.*

*L'objectif est par ailleurs, pour la SAFER, de « travailler » ce stock de surfaces agricoles pour rationaliser au mieux les sièges d'exploitations concernées, et/ou la qualité des terres à compenser, au gré des opportunités d'acquisitions de surfaces agricoles ou rurales par la SAFER, dans le secteur alentour de la ZAC des HAUTS-PRES.*

*Par ailleurs, le bilan de l'opération prévoit des indemnités d'éviction » bien que rien ne l'oblige légalement lorsque des compensations de surfaces interviennent.*

*L'objectif, et les dispositions prises par la commune et l'aménageur concessionnaire, est bien de permettre aux exploitants concernés par le périmètre de la ZAC des Hauts-Prés, de ne pas perdre de Surface Agricole Utile (SAU) d'une part, tout en leur permettant de disposer d'apports financiers (indemnisation) pour se porter acquéreurs des terres proposées en compensation, avantage notoire dans le cas des exploitants locataires.*

*D'autre part, la collectivité par le biais de son agenda 21 était assez enclin à mettre l'accent sur une agriculture périurbaine de type maraichage à favoriser et son rôle à jouer dans les circuits courts et l'alimentation de la population locale. Des propositions ont été faites dans ce sens et ont été refusées par certains exploitants agricoles. La commune et l'aménageur sont à ce jour toujours ouverts et proactifs pour cette démarche et reste à l'écoute de tous projets.*

*De plus, partant de l'agenda 21, la commune a arrêté l'usage des produits phytosanitaires et protège de ce fait la ressource en eau.*

### **Question 7 du CE :**

Le registre déposé à la Mairie durant l'enquête comprend six remarques auxquelles il faut répondre.

Sachant qu'au-delà de l'observation de Madame Véronique de VAINS RENKERT, celle-ci m'a indiqué oralement que c'est Maître DAMOURETTE (21 Place de la République BP 302 14014 Caen Cedex) qui s'occupait de l'indivision (7personnes) de son père Bernard, décédé. C'est donc à ce notaire qu'il faut transmettre le courrier du parcellaire.

Par ailleurs, une lettre m'étant destinée de Madame Joëlle MARIE, indique que son père Pierre MARIE est décédé et elle indique les adresses des deux héritières. Elle précise que cette parcelle est louée à Stéphane LETELLIER.

Enfin il me semble que l'observation de Monsieur Alain JEHAN et la dernière observation écrite trouveront réponse dans les questions soulevées par ailleurs et auxquelles vous aurez répondu. Les autres correspondances reçues sont intégrées dans le chapitre avec la Chambre d'agriculture. En définitive, il suffira de répondre aux observations de Monsieur JC LEMAZURIER, de Madame Nathalie FOFIE et de Madame Véronique de VAINS RENKERT.

### ***Réponse de la mairie sur le registre papier :***

*Observation de M. Lemazurier :*

*La voie des Moulineaux ne sera pas supprimée*

*Le nombre de voiture sur le secteur sera dévié par la voie de contournement raccordant la RD35 à la RD83*

*Evacuation des eaux de pluie : un dossier loi sur L'eau et les travaux Froide Rue ont déjà été évoqués.*

*Observation fille de Mme Lespinasse :*

*Prix du terrain : l'objet de la DUP n'est pas le prix. Le service des domaines a été consulté et a fixé à 10.5 € m<sup>2</sup>. (voir réponse sur observation 9)*

*Observation Mme Vains Renkert :*

*Prix du terrain : même réponse que ci-dessus*

*La collectivité suivra le prix fixé par le service des domaines*

*La ZAC est un projet dans lequel les constructions et aménagements réalisés (les voies et les réseaux publics intérieurs à la zone, les espaces verts et les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers de la zone) sont mis à la charge de l'aménageur.*

*L'appréciation sommaire des dépenses de l'opération est dans le dossier d'enquête publique.*

### **Question 8 du CE :**

Pour ma part, je suis interpellé par la réactivité constatée au projet vers la fin de l'enquête. Il est fait allusion dans le dossier soumis à enquête à la concertation conduite par la commune. Or à plusieurs reprises, les citoyennes et les citoyens indiquent dans leurs observations qu'il n'y a pas eu de concertation. Sur ce point, il me semble important que vous puissiez me constituer un dossier sur la concertation annoncée dans le dossier d'enquête (entre autres page 10 DUP complément à l'étude d'impact). Il serait également utile que vous me fournissiez le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur du 21 juin 2017, le compte rendu du Conseil municipal du 7 juin 2017.

### ***Réponse de la mairie sur la concertation :***

*Dossier préparé pour le commissaire enquêteur.*

### **Question 9 du CE :**

Une étude d'impact a été réalisée en 2013. Elle a été soumise à l'Autorité Environnementale. En 2016, la maîtrise d'ouvrage a souhaité parfaire cette première étude d'impact, en ajoutant les points de complément soulevés par l'Autorité Environnementale. Celle-ci n'a pas été consultée sur ce complément d'étude, pourquoi ? Page 7 du complément d'étude, vous précisez qu'après consultation de Monsieur RIVASSEAU de l'Autorité Environnementale, vous n'avez pas souhaité comme il le préconisait réaliser une refonte complète de l'étude d'impact, pourquoi ? Pour ma part, je considère qu'il avait raison. En effet, même si l'étude d'impact de 2013 et son complément de 2016 couvrent les sujets concernés, la lecture de l'étude d'impact est un véritable labyrinthe dont la « sortie » n'est pas évidente ! J'avoue volontiers que j'ai mis beaucoup plus de temps que d'ordinaire pour l'intégrer, compte tenu des « allers-retours » nécessaires pour son étude.

Aujourd'hui avec le recul (3 ans), considérez-vous qu'il faudrait éventuellement la compléter ?

A titre marginal, je vous indique que page 7 de cette actualisation, l'Avis de de l'Autorité Environnementale n'est pas annexé comme annoncé. Celui-ci se trouve en fait dans le dossier de la DUP daté de 2018.

### ***Réponse de la mairie sur l'étude d'impact :***

*Une étude complémentaire a été soumise à l'avis de l'autorité environnementale qui dans le cadre de la réglementation a considéré comme valide cette étude complémentaire.*

*L'étude a fait l'objet d'un complément et non d'une refonte totale afin de faire ressortir les modifications et compléments apportés. Ils nous avaient paru plus clair d'insister sur ces points précis.*

*A ce jour, nous n'approuvons pas le besoin de compléter cette étude qui a déjà fait l'objet de compléments importants et qui a permis le lancement de la 1<sup>ère</sup> phase.*

**Question 10 du CE :**

Depuis 2013, des nouveaux projets de construction ont pu voir le jour à Douvres, ou aux alentours. En conséquence, considérez-vous toujours nécessaire de maintenir le nombre de logements tel qu'il est programmé sur cette ZAC des hauts-Prés ?

***Réponse de la mairie :***

*Oui la situation n'a pas évolué et l'utilité publique de l'opération non plus. La vocation de pôle principal de Douvres est plus que jamais mise en avant par le SCOT et les services de l'Etat ce qui ne peut que nous inciter à maintenir nos objectifs.*

**Question 11 du CE :**

Les agriculteurs propriétaires ou exploitants qui se sont manifestés affirment qu'ils n'ont jamais reçu de proposition pour le prix des terres (pour les propriétaires). Ils indiquent également qu'à ce jour, ils n'ont pas reçu de proposition de la SAFER pour obtenir des terres compensatrices. Pouvez-vous me fournir des explications à ce sujet ?

***Réponse de la mairie sur la proposition de prix des terres :***

*Le service des domaines a été consulté, il a émis une validation à 10.5 euros/m<sup>2</sup>.*

**Question 12 du CE :**

Concernant le coût du projet annoncé dans le dossier (17 475 000€), pouvez-vous me dire si ce montant est toujours d'actualité ou s'il a évolué ?

***Réponse de la mairie sur le coût du projet :***

*Oui le montant est toujours d'actualité : 17 475 000 €.*

**Question 13 du CE :**

Je vous rappelle qu'en 2013, au moment de la création de la ZAC, l'objectif de construction des 650 à 700 logements était pour 2020. Alors qu'aujourd'hui l'horizon est fixé à 2030. Cette différence a pu entraîner des confusions au niveau des observations.

***Réponse de la mairie :***

*L'objectif a toujours été fixé à 600-700 logements pour 2030 soit 50 à 55 logements par an.*

**Question 14 du CE :**

Est-il possible de fournir une planification de mise en route des travaux sur les zones de 2 à 4 prévues pour cette ZAC ?

***Réponse de la mairie sur la planification des travaux sur les zones 2 à 4 :***

*Planification de la phase 2 en 2019-2020*

*Planification 3 et 4 non encore déterminée.*

**Question 15 du CE :**

Enfin je souhaite que vous puissiez me fournir un certificat de la Mairie confirmant : 1) que le dossier a bien été mis à disposition du public aux heures d'ouvertures de la Mairie, 2) que toutes les lettres arrivées à

mon nom, à la Mairie m'ont bien été remises,3) les dates d'affichage de l'avis d'enquête et les lieux d'affichage.

**Réponse de la mairie :**

Remis le 20 mai 2019 à M. Mansillon

## **V - COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.**

---

### **V.1 - LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

Cette enquête jusqu'à la troisième permanence s'était révélée « calme » dans la mesure où peu de personnes s'étaient manifestées. Sur le tableau de bord du registre dématérialisé il est indiqué 556 visiteurs, zéro téléchargement et 70 observations. Le nombre d'observations s'est brusquement intensifié à partir du 27 avril 2019 (voir en annexe le tableau de bord).

Lors de la troisième permanence, plusieurs personnes dont des agriculteurs, sont venues pour faire part de leur hostilité au projet. Deux notions ont été contestées, l'utilité publique et l'expropriation.

Très souvent, il a été fait allusion à l'absence de concertation avec la population et les propriétaires et exploitants agricoles.

Pour ma part, j'ai été surpris des réactions dans la mesure où cette enquête a été précédée de plusieurs actes publics depuis la création de la ZAC concernée, dont le projet définitif date du 16 décembre 2013. J'ai donc été conduit entre autre, à interroger la commune dans mon PV de synthèse sur ces points conflictuels. J'ai consulté le rapport d'enquête publique de l'élaboration du PLU de 2013, ainsi que celui de la modification n°2 de 2016 qui a ouvert la voie à la mise en chantier de la partie n°1 de la ZAC. Dans aucune de ces enquêtes, je n'ai trouvé une « ambiance » du type de celle que j'ai rencontrée pour cette enquête. C'est pourtant bien à ces occasions que l'on aurait pu constater une telle hostilité. Il faut consulter le rapport du commissaire enquêteur du 24 juin 2017, dont l'objectif de l'enquête était d'obtenir l'autorisation au titre de la loi sur l'eau pour cette ZAC, pour trouver un certain nombre d'observations sur la consommation de terres agricoles et leurs conséquences. A juste titre, le commissaire enquêteur chargé du dossier a fait observer que ce type de remarques ne pouvait être pris en compte pour le dossier qu'il devait traiter. Il s'est étonné comme moi que ce type de remarques ne soit pas intervenu préalablement d'autant comme il le dit la ZAC des Hauts Prés ne s'est pas faite « dans la clandestinité ».

J'ai donc été conduit, lors de la remise des réponses à mon PV de synthèse, à demander à la municipalité des compléments d'informations qui n'ont été remis et qui sont les suivants :

1/ Une importante concertation a été menée et les dossiers réalisés en témoignent. A titre de preuve je livre ci-dessous l'ensemble des informations que j'ai reçues :

Nom	Modifié le	Type	Taille
8panneauxnexity6juilletV3	16/05/2019 09:33	Fichier PDF	9 628 Ko
2015 09 16 - ZAC des Hauts-Près - Comit...	16/05/2019 09:34	Présentation Micro...	2 516 Ko
2015 10 07 - ZAC des Hauts-Près - Comit...	16/05/2019 09:34	Présentation Micro...	3 366 Ko
2015 11 04 - ZAC des Hauts-Près - Comit...	16/05/2019 09:34	Présentation Micro...	13 254 Ko
2015 11 04 - ZAC des Hauts-Près - Comit...	16/05/2019 09:34	Présentation Micro...	4 893 Ko
2016 01 13 - ZAC des Hauts-Près - Comit...	16/05/2019 09:34	Présentation Micro...	5 729 Ko
2016 03 23 - ZAC des Hauts-Près - Comit...	16/05/2019 09:34	Présentation Micro...	16 831 Ko
2016 04 20 - ZAC des Hauts-Près - CC8 - ...	16/05/2019 09:34	Présentation Micro...	10 774 Ko
copie courrier DREAL 160616	16/05/2019 09:34	Fichier PDF	30 Ko
Nexity - ZAC des Hauts Près - Suivi prop...	16/05/2019 09:34	Feuille de calcul M...	15 Ko
Nexity - ZAC des Hauts Près - Suivi prop...	16/05/2019 09:35	Feuille de calcul M...	17 Ko
Nexity - ZAC des Hauts Près - Suivi prop...	16/05/2019 09:35	Feuille de calcul M...	18 Ko
Nexity - ZAC des Hauts Près - Suivi prop...	16/05/2019 09:35	Feuille de calcul M...	21 Ko
Nexity - ZAC des Hauts Près - Suivi prop...	16/05/2019 09:35	Feuille de calcul M...	24 Ko
Panneaux r_publice équipe MOE	16/05/2019 09:35	Fichier PDF	1 904 Ko
restitution CP AMO Ville Dossier Création	16/05/2019 09:35	Fichier PDF	722 Ko
Reunion publique du 4 juillet 2016_V4 (0...	16/05/2019 09:35	Présentation Micro...	2 967 Ko
Reunion publique du 9 septembre 2015 ...	16/05/2019 09:35	Présentation Micro...	4 654 Ko
tract-éco-quartier15-1	16/05/2019 09:35	Fichier PDF	3 257 Ko

A titre d'exemple, on trouvera en annexe un des documents reçus, qui indique clairement que 8 comités consultatifs se sont déroulés entre septembre 2015 et avril 2016. On y trouve également la présentation des propositions retenues, sur la base d'une centaine de propositions émises.

D'ailleurs, ces diverses démarches sont évoquées dans le dossier soumis à enquête et parfaitement rappelé par la commune dans ses réponses à mon PV de synthèse.

2/ Un dossier fort intéressant de la SAFER de 2014 m'a été confié à ma demande. Il s'agit du diagnostic agricole et foncier, de l'étude de faisabilité et d'animation foncière suite à la création de ZAC concernée. Il est composé du diagnostic agricole et foncier, avec identification et cartographie des exploitations agricoles concernées par le projet de création de la ZAC, de l'identification et cartographie des propriétaires fonciers concernés par le projet de ZAC. Dans un deuxième temps, sous le label de faisabilité et animation foncière, le rapport montre clairement que des contacts individuels sur le terrain, avec les exploitants agricoles et les propriétaires fonciers ont été réalisés. Ce document se termine par les synthèses suivantes : recherche et mise en évidence de pistes de compensations foncières ; des scénarios d'échanges ; de la position des principes des exploitants agricoles ; de la position de principe des propriétaires fonciers. Je retrouve dans ce rapport les noms des agriculteurs qui se sont manifestés à l'occasion de cette enquête.

Il me semble important de préciser que c'est la commune qui a sollicité la SAFER de Basse-Normandie afin de réaliser ce diagnostic sur l'ensemble du périmètre de la ZAC, concrétisé au travers d'un devis signé le 4 décembre 2013. Les missions de la SAFER ont été réalisées au cours de l'année 2014. Les exploitants agricoles ont été rencontrés en début d'année alors que les propriétaires fonciers concernés ont été rencontrés en fin d'année. En effet parallèlement à cette étude, la commune a sollicité les Domaines pour estimer la valeur des terrains zonés et ainsi avoir des fourchettes de prix à proposer aux différents propriétaires concernés.

Compte tenu de son volume (70 pages), je ne le mettrai pas en annexe (je me contente de mettre la page de couverture du rapport), mais ce rapport est à la Mairie.

A la lecture de ces documents, même sans se reporter aux réponses de la Mairie à mon PV de synthèse, on est en droit de s'interroger sur le bien-fondé des affirmations qui consiste à dire qu'aucune information antérieure n'existait à cette enquête et qu'aucune concertation n'avait été réalisée sur cette ZAC.

Les réponses de la municipalité à mon PV de synthèse sur la concertation et le travail conduits avec la SAFER pour trouver des terres compensatoires aux exploitants et propriétaires, sont claires et confirment

ma propre analyse précédente.

Sur les autres points évoqués dans les observations reçues, je considère que la municipalité y a répondu de façon objective, en apportant même des compléments d'information sur le projet.

Il me semble à présent nécessaire de m'arrêter sur l'évolution démographique et l'évolution des constructions à Douvres-la-Délivrande. Cela est d'autant plus important que le projet de SCOT révisé de Caen-Métropole a été arrêté le 6 mars 2019. Sachant que l'Etat dispose d'un délai de trois mois pour formuler son avis. A ce sujet, la municipalité m'a confié une correspondance du Préfet datée du 26 avril 2019 qui évoque la production de logements, la consommation d'espace, la gouvernance et le suivi du SCOT. Le Préfet, dès à présent et avant même son avis, soulève plusieurs problèmes. Sa volonté est de voir l'objectif de la construction de logement diminué, il en est de même pour la consommation d'espace. J'ai pris contact avec Monsieur Antony HUBERT du SCOT Caen-Métropole, qui m'a bien précisé que la ZAC des Hauts-Prés devait être considérée comme s'inscrivant dans le SCOT arrêté en 2011. Douvres-la-Délivrande est identifié par le SCOT comme l'un des pôles principaux définis comme ayant un poids de population, un niveau d'équipement et de services, des activités économiques et une facilité potentielle de liaison avec l'agglomération, qui en font un relais essentiel du développement des réseaux dans les espaces péri-urbains et ruraux du SCOT.

D'ailleurs, dans la correspondance du Préfet, il est bien précisé que l'enjeu n'est pas de limiter drastiquement le développement global de chaque territoire périphérique en compensation d'une poursuite effrénée au centre, mais de concentrer le développement, dans tous les territoires, sur des pôles réellement structurants, et dans tous les cas selon des modalités économes en foncier. Il est donc possible de penser que le SCOT révisé ne remettra pas en cause le projet soumis à enquête.

L'analyse démographique présentée dans le dossier de DUP de mai 2018 est cohérente avec la réponse de la commune à mon PV de synthèse. Il est bien indiqué les besoins de la ville pour stabiliser la population (40 logements en moyenne par an), et le nombre d'habitants, 600 supplémentaires à l'horizon 2030. C'est sur cette base que la ZAC a été programmée.

Dans le cadre de ce dossier de DUP, une étude d'impact s'est déroulée en 2013. Elle a fait l'avis de l'autorité environnementale le 8 novembre 2013. Le dossier qui lui a été transmis est structuré en 2 parties : une première de 135 pages plus annexes, désignée « Etat initial de la zone et des milieux susceptibles d'être affectés par le projet » ; et une seconde partie de 60 pages intitulée « Analyse des effets du projet sur l'environnement » ; auxquelles est ajouté en fin de dossier le « résumé non technique de l'étude d'impact ».

L'avis de l'autorité environnementale (en annexe) porte sur la qualité de l'étude d'impact et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet. A l'issue de cet examen, il a été considéré que l'étude contenait globalement les informations attendues, mais que des corrections, compléments, approfondissements devaient être apportés. C'est ainsi que la maîtrise d'ouvrage a voulu parfaire cette étude d'impact de 2013, en ajoutant les points de compléments soulevés par l'autorité environnementale. C'est ainsi que l'on trouve dans le dossier un complément à l'étude d'impact de 2013, réalisé en juin 2016.

Ce complément a été transmis le 16 juin 2016 à la DREAL Normandie (correspondance en annexe), afin d'informer l'autorité environnementale. Cette dernière n'avait aucune obligation d'émettre un nouvel avis. Pour ma part, j'ai « navigué » entre l'étude d'impact 2013 et les compléments 2016. Il est vrai qu'une refonte complète aurait facilité la lecture et l'examen de tous les domaines compris dans ces études. Au total, il me semble que l'on peut dire que l'avis de l'autorité environnementale de 2013 a été entendu par la maîtrise d'ouvrage. Les compléments apportés clarifient bien l'étude de 2013.

Au final il est possible d'affirmer que le public qui le souhaitait avait bien la possibilité de prendre connaissance de l'état initial de la zone et des milieux susceptibles d'être affectés par le projet de ZAC, de ses effets sur l'environnement et les mesures compensatoires.

J'ajoute qu'une étude spécifique sur le confort au vent figurait dans le dossier d'enquête. On en retrouve les conclusions dans le complément d'étude d'impact de 2016, page 58 sous le titre de confort de vie.

Par ailleurs, des ajouts ont été réalisés pour l'impact sur les ombres portées, sur l'impact sur l'eau lié au trafic routier, sur l'alimentation en eau potable compte tenu des insuffisances de pression constatées. Une

étude sur les énergies renouvelables est présente dans le rapport.

Notons également un rapport de synthèse sur la cavité souterraine n°23 qui conclut à sa suppression et celle de son périmètre de sécurité par la DDTM.

L'arrêté préfectoral n° 14-2016-00174 du 4 septembre 2017 et ses annexes permettaient au public d'avoir une parfaite connaissance des caractéristiques du projet et de sa localisation, des aménagements assurant les mesures de réduction d'impact, des dispositions générales communes, des prescriptions particulières relatives à l'autorisation au titre de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques

Il est important de souligner, même si cette question a déjà été évoquée, que ce projet est compatible avec le SCOT Caen-Métropole. Par ailleurs, le programme d'aménagement de cet éco-quartier répond aux prescriptions exigées dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune. Les différentes caractéristiques du projet, les moyens de surveillance et d'intervention pendant la phase des travaux et exploitation démontrent qu'il est compatible avec les objectifs du SDAGE et du SAGE. Le périmètre concerné n'inclut aucun zonage de type ZNIEFF.

D'autre part, aucune connexion terrestre ni aquatique n'existe entre le périmètre de la ZAC et les sites NATURA 2000, aussi aucune incidence n'est attendue sur les objectifs de conservation des espèces et habitats à l'origine de la désignation de ces sites.

De plus, l'appréciation sommaire des dépenses, charges foncières, études, maîtrise d'ouvrage, mesures compensatoires, travaux, figure dans le dossier à disposition du public (17,5M€ HT), chiffre inchangé selon la réponse de la commune à mon PV de synthèse.

Enfin je tiens à souligner l'intérêt qu'il y avait à prendre connaissance dans le dossier, de « la Charte pour la conception de l'éco-quartier des Hauts Prés ». Elle représente en effet, un engagement et des obligations de la commune et de Nexity pour la réalisation de ce projet.

**Avant de clore mes commentaires sur la partie DUP de cette enquête il me semble fondamental de procéder à une analyse bilancielle «inconvenients/ avantages ». En effet, l'opération doit présenter des avantages supérieurs aux inconvenients qu'elle engendre, pour être déclarée d'utilité publique.**

1) Les inconvenients :

↳ Suppression de terres agricoles de très grande qualité. Environ 19ha pour les phases 3 et 4 de cette enquête, et un peu plus de 12ha pour les phases 1 et 2 en cours (le foncier étant réglé).

↳ Les exploitants agricoles devront prendre des dispositions pour poursuivre leurs activités, maintenir leur revenu et conserver leurs collaborateurs. Actuellement ils n'ont pas de planification arrêtée, dans la mesure où ils n'ont pas à ce jour convenu d'accord avec le maître d'ouvrage ou la mairie.

↳ Selon la Chambre d'Agriculture, il y aura des incidences, à cause de la réduction des productions céréalières et maraichères. Elle considère aussi que les terres agricoles exercent des services environnementaux pour la société tels que la séquestration du carbone, la conservation de l'eau, ou l'accueil de la faune. Elle considère également que le dossier n'étudie les effets cumulés du projet avec d'autres, uniquement sous l'angle de la circulation et des déplacements, mais jamais sous l'angle agricole.

2) Les avantages :

↳ Douvres-la-Délivrande est classé par le SCOT de Caen-Métropole comme pôle principal. A ce titre cette commune doit donc renforcer son rôle polarisant et a vocation à accueillir un développement résidentiel important, dans le respect des dispositions liées à la densité et à la mixité des formes urbaines fixées par le SCOT. Elle constitue un site privilégié pour l'accueil d'activités économiques, d'équipements et de services publics.

↳ De longue date le secteur où se trouve cette ZAC (dit secteur Ouest) a été classé comme principal secteur de développement futur de la commune en zone 2AU, aussi bien dans l'ancien POS, que dans l'actuel PLU.

↳ Une importante concertation s'est déroulée autour du projet avec une centaine de propositions émises dans des ateliers participatifs à raison d'un thème tous les mois pendant huit mois.

↳ Cet éco-quartier permettra de répondre à l'évolution de la taille des logements ces dernières années,

soit un « rétrécissement ». L'enjeu est donc de proposer une offre de logements qui puisse répondre à la fois aux besoins des ménages primo-accédant (maîtrise des prix), et à ceux des personnes âgées (logements adaptés). Actuellement pour stabiliser sa population, la commune a besoin de 40 logements en moyenne par an.

↳ Par ailleurs, la commune pourra remplir l'objectif fixé à travers son PLU, de consacrer environ un tiers de la production de logement à l'habitat social (ou à coût maîtrisé).

↳ La construction échelonnée de la ZAC (50 à 55 logements par an) permet à DOUVRES de faire face à l'accroissement de la population et par conséquent aux besoins générés. Par ailleurs il devrait permettre aux propriétaires et exploitants agricoles de trouver des solutions aux inconvénients recensés précédemment.

↳ Le projet de ZAC définitif (31ha au lieu de 45 ha), permet de prendre en compte les objectifs de développement durable notamment en termes de consommation d'espace agricole et de la préservation de la plus grande partie des terres affectées au maraîchage.

↳ Ce projet intègre l'aménagement d'une nouvelle avenue urbaine qui fera la liaison entre la RD35 et la RD83 et qui permettra de reconsidérer la desserte par les transports en commun. Cette infrastructure constitue l'élément fort de l'aménagement de l'éco-quartier. Il doit permettre d'accueillir le trafic existant entre le Nord et le Sud de l'agglomération et d'offrir des voies de desserte du futur éco-quartier sans présenter de gêne pour les populations résidentes. Elle constituera un impact positif sur les problèmes de circulation constatés au sein de l'agglomération et sur le cadre de vie de la population de DOUVRES. La création de cette voie nécessitera un aménagement paysager adéquat de façon à limiter son impact sur la ZAC, l'augmentation de linéaires boisés et végétalisés participeront à la création d'un corridor écologique et de réservoir à la biodiversité aujourd'hui pratiquement inexistant, ce qui aura un rôle primordial en termes de trame verte.

↳ Cet éco-quartier devrait favoriser les déplacements sans voiture, par la création de liaisons piétonnes avec le quartier voisin et le centre-bourg.

↳ L'existence d'une « Charte pour la conception de l'éco-quartier des Hauts Prés, représente un engagement et des obligations pour la commune et Nexity pour la réalisation du projet.

↳ Plusieurs dispositions ont été intégrées à la réflexion de la ZAC de façon à limiter et réduire les nuisances prévisibles sur l'environnement du site et les usagers et habitants de la ZAC.

↳ La ZAC représente une zone relativement plate, dépourvue de cours d'eau et de vallées.

↳ La seule caractéristique naturelle du site réside dans la présence du chemin des rues présentant une haie intéressante et arborée à l'origine d'habitats potentiels pour petits mammifères. Ce chemin creux est conservé dans le cadre de ce projet.

↳ L'appréciation sommaire totale des dépenses soit 17,5 millions (HT), inclut bien le prix du foncier déjà acquis et à acquérir pour les tranches 3 et 4, ainsi que les indemnités d'éviction, les frais de notaires, de réemploi pour un montant de 3 915 000 € HT.

### 3) Conclusion avantages/inconvénients

De ce qui précède selon moi, les avantages l'emportent sur les inconvénients, mais s'il est important de trouver des solutions pour les propriétaires et exploitants concernés. Il est urgent que des contacts pratiques se nouent entre eux, la mairie et Nexity. En effet dès 2014 la SAFER a établi un rapport concernant les terrains concernés. A titre d'exemple, la commune dans sa réponse à mon PV de synthèse, rappelle que pour réaliser la première phase de la ZAC une parcelle de 7,5ha a été acquise, la SAFER a attribué une parcelle de taille équivalente à l'exploitant, sise à Hermanville- sur- Mer à proximité du siège de l'exploitant attributaire. En sus lors de la cession à l'aménageur, une indemnité, basée sur les barèmes usuels en la matière, a été versée à l'exploitant concerné. Ainsi, non seulement l'exploitant n'a subi aucune perte de surface agricole, mais il a également pu devenir propriétaire de la surface concernée, alors qu'il n'en était que locataire, consolidant le patrimoine foncier de l'exploitation.

Un système identique selon la mairie est en place pour le reste des surfaces agricoles à prélever et compenser, pour les surfaces de la ZAC restant à urbaniser à ce jour. En effet, la ville préfinance des terres acquises, ou à acquérir, par la SAFER en vue des compensations de surfaces à venir dans le cadre du développement de la ZAC des Hauts-Prés.

## V.2 – L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

Celle-ci s'est déroulée selon les règles en la matière. Le public concerné disposait d'un dossier très précis qui montrait les parcelles de terrain concernées, leur superficie. La liste des neuf propriétaires figurait dans ce dossier. Neuf lettres recommandées avec accusé de réception ont été adressées le 7 mars 2019, à chaque propriétaire.

Tous les A/R sont bien revenus signés en mairie.

Lors d'une permanence, Madame Joëlle MARIE est venue remettre une correspondance indiquant que son père Pierre MARIE (destinataire du courrier) était décédé. Elle a précisé qu'elle était héritière avec sa sœur Evelyne MARIE. Et que l'Office notarial chargé de la succession était Maîtres KECHICHIAN et PORCQ, à Dozulé.

Le 11 mars 2019, la commune a adressé à l'Etude de Maître LEBARBEY à Gavray, suite à un mail de l'UDAF 50 précisant le décès de Monsieur Bernard REGNOUF DE VAINS, un courrier lui demandant d'informer les héritiers du courrier transmis par la mairie. Madame Véronique REGNOUF DE VAINS RENKERT est venue préciser lors de la permanence du 30 avril, que Maître DAMOURETTE, Notaire à Caen, était chargé de la succession pour l'indivision entre 7 personnes. Le 7 mai 2019, la mairie a adressé à ce Notaire les documents concernant l'enquête publique, il a signé en retour l'accusé de réception.

Il est donc possible d'affirmer que toutes les personnes concernées sont parfaitement informées de l'opération en cours. Ceux qui le souhaitent pouvaient constater dans le dossier spécifique parcellaire les références cadastrales de sa propriété et la contenance incluse dans le périmètre de la ZAC.

Je n'ai reçu aucune remarque par écrit sur les parcelles concernées.

Dans un souci d'information du public, je clos le présent rapport. Mes conclusions et avis motivés se trouvent dans deux documents séparés qui font partie intégrale de ce rapport : l'un sur la DUP, l'autre sur la PARCELLAIRE.

Le 29 mai 2019

Alain MANSILLON

## ANNEXES

- 1) PV de synthèse du commissaire enquêteur
- 2) Réponse de la mairie au PV de synthèse
- 3) Nomination du commissaire enquêteur par le Président du TA de Caen
- 4) Arrêté préfectoral du 25 février 2019 ouverture d'enquête
- 5) Avis d'enquête publique
- 6) Arrêté préfectoral du 4 septembre 2017 autorisant la réalisation de l'aménagement de la ZAC
- 7) Lettre à la DREAL concernant les compléments de l'étude d'impact
- 8) Avis de l'Autorité Environnementale sur l'opération de la ZAC du 8 novembre 2013
- 9) Annonces presse (quatre)
- 10) Certificat et lieux d'affichage
- 11) Attestation de réception de courrier
- 12) Certificat de dépôt de dossier
- 13) Extraits de registre de délibération du Conseil Municipal : 16/12/2013, 16/12/2013, 19/09/2016, 29/05/2017.
- 14) Registre d'enquête publique, correspondances reçues, observations du registre dématérialisé.
- 15) Avis du Domaine sur la valeur vénale du 2 avril 2019.
- 16) Concertation
- 17) SAFER
- 18) Courriers avec A/R aux propriétaires