

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

Avis du Commissaire enquêteur *Parcellaire ZAC des Hauts Prés*

Commissaire-enquêteur :

Alain MANSILLON

Destinataires :

DDTM du Calvados
Tribunal Administratif de Caen

PREAMBULE

Cette enquête unique rassemble les deux thèmes annoncés, ils font l'objet d'un arrêté de prescription unique, ainsi qu'un dossier d'enquête unique, mais de deux avis et conclusions séparées.

Par décision de Monsieur Robert LE GOFF Président du Tribunal Administratif de CAEN en date du 14 janvier 2019, j'ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur pour cette enquête publique. Référence : E19000005/14.

Par arrêté préfectoral en date du 25 février 2019, Monsieur le Préfet du Calvados a prescrit l'ouverture :
1/D'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de réalisation de la ZAC des Hauts Prés à l'Ouest de la ville de Douvres-la-Délivrande.

2/D'une enquête parcellaire en vue de l'expropriation pour cause d'utilité publique

Cette enquête publique s'inscrit dans le cadre des dispositions législatives et réglementaires suivantes :

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 ;

Rappel du but de l'enquête parcellaire :

Elle a donc pour finalité de déterminer les parcelles soumises à des servitudes, autrement dit l'emprise foncière du projet.

Elle permet aux ayants droit de signaler toute erreur ou omission que pourrait comporter le dossier d'enquête parcellaire en ce qui concerne, notamment, les limites de propriétés, les références cadastrales, les superficies.

L'enquête parcellaire permet, par ailleurs, de déterminer précisément l'identité des propriétaires et de tous autres intéressés (locataires, gérants, usufruitiers etc) concernés par le projet, renseignements indispensables à l'établissement de l'arrêté fixant les prescriptions d'utilisation des sols sur les parcelles retenues dans le périmètre de la ZAC et à la fixation des indemnités.

Les présentes conclusions et mon avis concernent l'enquête publique de la parcellaire du projet de réalisation de la ZAC des Hauts Prés à l'Ouest de la ville de Douvres-la-Délivrande.

L'enquête s'est déroulée du 28 mars 2019 au 30 avril 2019.

Après avoir rappelé que Monsieur Aymeric POUPEL, directeur de l'agence Nexity Foncier Conseil de Normandie, est désigné « responsable du projet ».

Après une étude attentive et approfondie du dossier suivi de plusieurs réunions avec la Mairie et Nexity, pour traiter de l'historique du projet ; ce qui m'a permis de mieux appréhender les enjeux de l'enquête. Après avoir visité les lieux concernés pour mieux comprendre les objectifs visés par l'opération envisagée. Après avoir effectué trois permanences de 3 heures chacune à la Mairie de Douvres-la-Délivrande.

JE CONSTATE :

- 1) Que les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne l'affichage à plusieurs endroits dans la ville concernée.
- 2) Que les avis relatifs à la publicité de l'enquête dans la presse, respectaient strictement la réglementation, tant en ce qui concerne le contenu que la fréquence de ces insertions.
- 3) Qu'un important dispositif de concertation et d'information, notamment de septembre 2015 à avril 2016 a eu lieu.
- 4) Que l'arrêté préfectoral n° 14-2016-00174 du 4 septembre 2017, a autorisé la réalisation de la ZAC des Hauts-Prés à Douvres-la-Délivrande.
- 5) Que le dossier relatif aux états parcellaires, mis à enquête, contenait l'ensemble des pièces exigées par les textes en vigueur. Sa qualité permettait d'avoir une parfaite connaissance des parcelles concernées par le projet.
- 6) Que le dossier d'enquête et le registre d'enquête, ainsi que le registre dématérialisé ont été mis à disposition du public pendant la durée de l'enquête. Ainsi, chacun a été à même, tout au long de l'enquête, de prendre connaissance du dossier ou de faire connaître ses

observations.

- 7) Qu'une notification individuelle, sous pli recommandé, avec accusé de réception, du dépôt du dossier à la mairie de Douvres-la-Délivrande, a été faite à tous les propriétaires.
- 8) Que tous les A/R sont revenus signés. Dans deux cas, il a été indiqué par les enfants que le propriétaire était décédé. La Mairie a informé les notaires désignés par les héritiers des parcelles concernées par cette enquête parcellaire.
- 9) Que la commune a répondu dans les délais légaux et en détail à mon PV de synthèse et aux observations et remarques reçues.
- 10) Que le public n'a émis aucune observation sur les états parcellaires.
- 11) Que la commune a répondu dans les délais légaux et en détail à mon PV de synthèse et aux observations et remarques reçues.
- 12) Qu'aucun incident majeur n'est venu perturber le déroulement de l'enquête.

AUSSI JE CONSIDERE :

- 1) Que l'absence d'observation sur le plan de délimitation des parcelles concernées en retour des courriers adressés aux propriétaires permet de dire que les états parcellaires ne sont pas remis en cause. En effet, chaque propriétaire ou ayant droit avait les références cadastrales, la surface incluse dans le périmètre de la ZAC, et la partie de leur propriété qui en était exclue. Il était également indiqué l'origine de propriété.
- 2) Que les parcelles désignées dans le dossier d'enquête publique, sont indispensables à la réalisation de la ZAC puisqu'elles sont à l'intérieur du périmètre arrêté pour ce projet.
- 3) Que l'étude du projet et les conclusions de l'enquête concernant l'utilité publique tendent en faveur de celle-ci et de la réalisation du projet.

EN CONSEQUENCE, J'EMETS UN AVIS FAVORABLE à l'état parcellaire et portant sur l'identification et l'information personnalisée des propriétaires, du périmètre de la ZAC des Hauts Prés à l'Ouest de la ville de Douvres-la-Délivrande.

Caen le 29 mai 2019

Alain MANSILLON