

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.

◆ Parcelle 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

Déclaration d'utilité publique 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 DUP :

L'article 545 du code civil prévoit « nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité »

La notion de propriété doit s'entendre au sens large. Il ne s'agit pas uniquement de l'expropriation d'immeubles ou de terrains. Certaines créations de servitudes portent atteinte au droit de propriété puisqu'elles restreignent les droits des propriétaires et doivent être soumises à une procédure d'enquête publique en vue d'une déclaration d'utilité publique du projet de création de servitudes.

Selon le Conseil d'Etat, pour que le projet soit d'utilité publique, il faut que l'atteinte à la propriété privée, que le coût financier, les inconvénients d'ordre social ou l'atteinte à d'autres intérêts publics qu'entraîne l'opération, ne soient pas excessifs au vu de l'intérêt qu'elle représente.

Cette notion d'utilité publique s'apprécie en utilisant la méthode du bilan « coût/avantage »

L'opération doit présenter des avantages supérieurs aux inconvénients qu'elle engendre, pour être déclarée d'utilité publique.

Les présentes conclusions et mon avis concernent l'enquête publique sur 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.

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 le dossier relatif à la déclaration d'utilité publique, mis à enquête, contenait l'ensemble des pièces exigées par les textes en vigueur.
- 5) 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.
- 6) Que le dossier de DUP a fait l'objet d'un avis de l'Autorité Environnementale le 8 novembre 2013. Elle a considéré que l'étude d'impact qui lui avait été transmise contenait globalement les informations attendues. C'est ainsi que pour tenir compte de certaines remarques de celle-ci, la maîtrise d'ouvrage a réalisé une étude complémentaire d'impact en 2016.
- 7) Que malgré la nécessité de croiser les données entre l'étude d'impact de 2013 et les compléments de 2016 suite aux remarques de l'Autorité Environnementale ; il est possible d'affirmer que le public 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 des mesures compensatoires.
- 8) 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.
- 9) Que le public a émis 83 observations ou remarques sur la demande de déclaration publique. Elles sont diversifiées, mais les plus hostiles au projet proviennent des propriétaires et exploitants agricoles qui n'admettent pas les notions d'utilité publique et d'expropriation. Ils indiquent n'avoir jamais été consultés, en contradiction avec la concertation mise en place et que j'ai pu consulter. Par ailleurs une étude de la SAFER de 2014 réalisée à la demande de la ville prouve qu'ils ont été rencontrés et qu'une fiche précise concerne chaque propriétaire et chaque exploitant.
- 10) Que la commune a répondu dans les délais légaux et en détail à mon PV de synthèse et aux observations et remarques reçues.
- 11) Qu'aucun incident majeur, n'est venu perturber le déroulement de l'enquête.

AUSSI JE CONSIDERE :

- 1) Que cette ZAC est nécessaire pour que la commune de Douvres-la-Délivrande puisse stabiliser la population avec la construction de 40 logements en moyenne par an et répondre à son rôle dans le cadre du SCOT de Caen Métropole, en tant que pôle principal, avec un accroissement d'environ 600 habitants à l'horizon 2030.
- 2) Que le projet d'éco-quartier des Hauts Prés répond aux prescriptions du PLU de la Ville. Entre autre il permettra à la commune de remplir son objectif de consacrer environ un tiers de la production de logement à l'habitat social (ou à coût maîtrisé).

- 3) Que le projet d'éco-quartier des Hauts Prés est compatible avec le SCOT de Caen-Métropole. Qu'à ce titre Douvres-la-Délivrande, comme pôle principal, doit renforcer son rôle polarisant et a donc vocation à accueillir un développement résidentiel important.
- 4) Que 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.
- 5) Que le périmètre concerné n'inclut aucun zonage de type ZNIEFF.
- 6) Qu'aucune connexion terrestre ni aquatique n'existe entre le périmètre de la ZAC et les sites NATURA 2000.
- 7) Que la « Charte pour la conception de l'éco-quartier des Hauts Prés » constitue un engagement et des obligations de la commune et de Nexity pour la réalisation de ce projet.
- 8) Que l'arrêté préfectoral du 4 septembre 2017, n° 14-2016-00174 et ses annexes permettaient au public d'avoir une parfaite connaissance des caractéristique 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.
- 9) Que ce projet intègre l'aménagement d'une nouvelle avenue urbaine qui fera la liaison entre la RD35 et la RD83, et qui constituera un impact positif sur les problèmes de circulation au sein de l'agglomération de la ville.
- 10) Que 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 réservoirs à la biodiversité aujourd'hui pratiquement inexistant, ce qui aura un rôle primordial en termes de trame verte.
- 11) Que la seule caractéristique naturelle du site « le chemin creux » est conservé dans le projet.
- 12) Que le projet a prévu de prendre en compte l'existence de deux captages (poterie F1 et F2) même si leur périmètre de protection est éloigné, seule la RD83 les sépare du sud. En conséquence, au vu du caractère stratégique de ces points de prélèvement vis-à-vis de l'alimentation en eau potable, le projet prendra les mesures nécessaires afin d'assurer la protection de la qualité de la ressource en eau.
- 13) Que l'aménagement d'ouvrages équipés d'une vanne de sécurité et d'ouvrages de décantation avec cloison siphonide permettra d'assurer la protection de la ressource en eau, même en cas de pollution ponctuelle. Toutes les eaux usées issues des lots seront raccordées au réseau d'assainissement collectif et traitées à la station d'épuration de Bernières-sur-Mer.
- 14) Que la présentation des dépenses pour ce projet inclut bien le prix du foncier déjà acquis et à acquérir pour les tranches 3 et 4, ainsi que les indemnités d'éviction.
- 15) Que le syndicat d'alimentation en eau potable s'est engagé dans une correspondance du 24 mai 2016 à tout mettre en œuvre pour assurer une déserte pour la ZAC répondant aux exigences et aux normes.
- 16) **Que l'analyse bilancielle des avantages et inconvénients** de la création de cette ZAC a été réalisée dans le cadre de mon rapport. Au terme de l'analyse des différents critères qui sous-tendent le caractère d'utilité publique de l'opération, les avantages représentés par le projet de ZAC, l'emportent sur les inconvénients générés.

EN CONSEQUENCE, considérant l'utilité publique du projet, J'EMETS UN AVIS FAVORABLE à la demande de déclaration publique de la ZAC des Hauts Prés à l'Ouest de la ville de Douvres-la-Délivrande.

Avec la recommandation suivante :

Il me semble important qu'une planification de la réalisation des tranches 3 et 4 soit réalisée afin de permettre aux propriétaires et exploitants agricoles de connaître avec le plus de précision possible combien de temps ils pourront poursuivre leurs activités actuelles. Cela leur permettra de prendre contact avec les responsables du projet et la mairie afin de poursuivre le travail entrepris avec la SAFER en 2014, afin de trouver des terres compensatrices pour leurs activités, et connaître les fonds qu'ils percevront soit pour la cession du foncier, soit pour les indemnités d'éviction, soit pour les deux selon le cas.

Fait à Caen le 29 mai 2019

Alain MANSILLON