



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**PRÉFET DU CALVADOS**

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES  
TERRITOIRES ET DE LA MER

**EXPOSÉ DES MOTIFS ET CONSIDÉRATIONS JUSTIFIANT L'UTILITÉ PUBLIQUE DU PROJET  
D'AMÉNAGEMENT D'UNE ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) SAINT-URSI  
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE COURSEULLES-SUR-MER (14 191)**

**AUTORITES EXPROPRIANTES : LA SAS SAINT URSIN GROUPEMENT CONCESSIONNAIRE DE  
LA COMMUNE DE COURSEULLES-SUR-MER**

**LE PRÉFET DU CALVADOS**

**CHEVALIER DE LA LÉGION D'HONNEUR  
CHEVALIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MÉRITE**

**Document accompagnant l'arrêté préfectoral déclarant l'utilité publique du projet en application  
de l'article L.122-1 alinéa 5 du code de l'expropriation**

Le présent document relève des dispositions de l'article L.122-1 alinéa 5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, qui précise que : « *l'acte déclarant d'utilité publique l'opération est accompagné d'un document qui expose les motifs et considérations justifiant son utilité publique* ».

Il reprend pour l'essentiel les éléments figurant dans le dossier de projet soumis à l'enquête unique préalable, auquel il ne saurait en aucun cas s'y substituer, et expose brièvement les éventuelles modifications retenues afin de prendre en compte les observations exprimées lors de l'enquête publique par le public et le commissaire enquêteur.

Il peut être pris connaissance de ces documents, dans les conditions fixées par les dispositions de l'article L.124-1 et suivants du code de l'environnement relatives au « droit d'accès à l'information relative à l'environnement », sur le site internet des services de l'Etat dans le Calvados à l'adresse suivante : <http://www.calvados.gouv.fr/conclusion-enquete-publique-r1338.html>

## 1. Le projet

### 1-1 Éléments de contexte

La commune de COURSEULLES-SUR-MER, précédemment membre de la communauté de communes « Bessin, Seules et Mer », a intégré la communauté de communes « Cœur de Nacre » au 1<sup>er</sup> janvier 2017. L'extension de la communauté de communes « Cœur de Nacre » a entraîné automatiquement celle du périmètre du Pôle Métropolitain « Caen Normandie Métropole », compétent en matière de SCoT, au territoire de COURSEULLES-SUR-MER, conformément à l'article L143-10 du code de l'urbanisme. La commune n'étant alors plus couverte par les dispositions du SCoT du Bessin et pas plus d'avantage par celles du SCoT « Caen Normandie Métropole ».

Dès lors, conformément à l'article L143-11 du code de l'urbanisme, la commune de COURSEULLES-SUR-MER a été soumise au principe d'urbanisation limitée, prévu à l'article 142-4 du même code à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017, et jusqu'à ce que le SCoT « Caen Normandie Métropole » mène sa procédure de révision à son terme.

En conséquence, la demande de dérogation à l'urbanisation limitée de l'article L.142-4 du code de l'urbanisme présentée par la commune en vue d'ouvrir les 31 ha de la « ZAC Saint Ursin » a été accordée par arrêté préfectoral en date du 9 août 2017, assortie de deux conditions :

- reclasser, dans le cadre de la la révision du PLU, les 7 ha de la zone 1 AUZ située en bordure de la route départementale n°79, en zone agricole (A) ;
- et prévoir, dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de la zone 1 AU concernée par le projet de la ZAC, un échéancier prévisionnel qui conditionne l'ouverture à l'urbanisation de la seconde phase à l'aboutissement des réflexions menées dans le cadre de la révision du SCoT de « Caen Normandie Métropole ». De plus, la surface concernée par cette seconde phase ne doit pas être inférieure à la moitié de la totalité de la surface de la ZAC, objet de la dérogation.

- **1-2 Le projet**

Dans le cadre de sa politique de développement urbain, la commune de COURSEULLES-SUR-MER a commandé une étude de faisabilité et de programmation en vue de répondre aux besoins de sa population en matière de logements, d'équipement publics, d'activités, d'équipements sportifs et de loisirs.

Le projet de zone d'aménagement concerté « ZAC Saint-Ursin » sur la commune de COURSEULLES-SUR-MER s'étend sur une surface de 31,3 hectares à la limite de l'urbanisation actuelle de la commune. La réalisation est prévue sur une quinzaine d'années.

Il a pour objectif de construire environ 800 logements et 3 500 m<sup>2</sup> de zone d'activités et d'équipements. Le parc de logements se composera de 210 lots libres, 115 à 120 maisons groupées et 425 à 430 logements en habitats collectifs. Un parc de 5 ha est également prévu en partie centrale de la ZAC selon un axe Est-Ouest. La densité sur le périmètre total de la ZAC sera de 25 logements par hectare.

Le projet de la ZAC Saint Ursin a fait l'objet d'une procédure de concertation du public en 2012. A l'issue de cette concertation, le conseil municipal de COURSEULLES-SUR-MER a délibéré en date du 11 avril 2013 pour décider de mettre en œuvre la zone d'aménagement concertée et permettre la réalisation de l'opération envisagée.

L'opération projetée entre dans la rubrique 2.1.5.0. de la nomenclature de la loi sur l'eau et nécessite à ce titre d'obtenir une autorisation environnementale unique aux termes de l'article L.214-1 du code de l'environnement.

Le projet de réalisation de la « ZAC Saint Ursin » est soumis à la rubrique n°32 de l'article R.122-2 du code de l'environnement et a fait l'objet d'une étude d'impact.

Le 6 novembre 2015 un contrat de concession a été signé avec le groupement « SAS SAINT URSIN », composé de la société FONCINVESTIS et de la SHEMA (société hérouvillaise d'économie mixte et d'aménagement).

Par délibération en date du 8 décembre 2016, le conseil municipal de COURSEULLES-SUR-MER a décidé, afin de maîtriser le foncier nécessaire à l'opération, de lancer une procédure d'acquisition par voie d'expropriation et désigné la « SAS SAINT URSIN » sise 15, avenue Pierre Mendes-France – BP 53 060 – 14 018 CAEN Cedex 2 comme concessionnaire de la ville dans cette opération et futur bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique (DUP) et de la cessibilité.

Le projet est soumis à déclaration de projet aux termes de l'article L.126-1 du code de l'environnement, après enquête publique unique.

En réponse à la demande d'autorisation environnementale unique faite le 04 juillet 2018, par « SAS SAINT URSIN », maître d'ouvrage de l'opération projetée, représentée par son directeur général, Monsieur Luc DAVIS, en vue d'obtenir l'autorisation environnementale pour la réalisation du système de gestion des eaux pluviales de la « ZAC Saint Ursin », située sur le territoire de la commune de COURSEULLES-SUR-MER, le Préfet du Calvados a décidé, en date du 22 janvier 2019, l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à :

- l'autorisation environnementale valant autorisation au titre de la loi sur l'eau (article L.214-3 du code de l'environnement) ;
- la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet de réalisation de la « ZAC Saint-Ursin » sur le site situé dans le Sud du territoire urbanisé de la commune ;
- l'enquête parcellaire préalable à la cessibilité et l'expropriation des parcelles nécessaires à l'opération projetée.

Le projet de la « ZAC Saint-Ursin » prend place en entrée de ville sur une superficie de **31,3 hectares**. Il prévoit à terme la création d'environ 800 logements sur une douzaine d'années.

Au regard de l'ampleur du projet et de sa durée, le coût total estimé de **21 160 839 € HT** paraît proportionné à l'opération, dont **5 140 146 €** sont réservés aux acquisitions foncières.

## 2. L'enquête publique unique

L'enquête publique unique s'est déroulée du 25 février au 27 mars 2019 inclus, soit une période de 31 jours en mairie de COURSEULLES-SUR-MER. Elle a été conduite par Madame Aude BOUET-MANUELLE, commissaire enquêteur, désignée par le Président du tribunal administratif de CAEN en date du 11 janvier 2019.

Le dossier de projet soumis à l'enquête unique préalable comprenait, outre la copie de l'arrêté préfectoral portant ouverture de ladite enquête, les avis des personnes publiques associées, la copie de l'arrêté préfectoral du 9 août 2017 portant accord de dérogation préfectorale au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT applicable sur le territoire de la commune de COURSEULLES-SUR-MER, un registre d'enquête et les pièces suivantes :

- une notice explicative,
- l'étude d'impact du projet et son résumé non technique,
- l'avis de l'autorité environnementale (la Mission régionale d'autorité environnementale Normandie),
- les plans de situation et de périmètre du projet,
- les plans de masse et d'aménagements,
- la notice de présentation du projet,
- l'estimation des dépenses,
- les copies de délibérations du conseil municipal de la commune,
- le bilan de la concertation,
- la notice explicative et des plans et des états parcellaires,
- et la notice informative sur la procédure administrative d'autorisation environnementale pour la protection de l'environnement, de la déclaration d'utilité publique et de l'expropriation.

Au terme de cette enquête, le commissaire enquêteur a adressé un procès-verbal de synthèse en date du 2 avril 2019 à la « SAS SAINT URSIN », maître d'ouvrage.

Le maître d'ouvrage a transmis un mémoire en réponse par voie électronique en date du 17 avril 2019 au commissaire enquêteur, apportant des réponses claires et étayées aux questions posées par le public et le commissaire enquêteur durant cette enquête.

Le commissaire enquêteur, Madame Aude BOUET-MANUELLE, a rendu son rapport, ses conclusions et avis en date du 26 avril 2019. Elle a rendu **un avis favorable au terme de son analyse sur la déclaration d'utilité publique** de l'opération projetée, assortie d'une réserve : deux parcelles cadastrées ZA n°35 et 36 non comprise dans le périmètre de la ZAC Saint Ursin paraissaient avoir été exclues sans explications du périmètre de réflexion, de sorte qu'elles se seraient trouvées abandonnées entre la ZAC et le quartier urbain ancien situé au Nord de l'opération.

Le maître d'ouvrage a fait savoir que le propriétaire de ces parcelles avait souhaité y réaliser un projet de plusieurs constructions et que lors de l'élaboration du PLU de la commune en 2005, les parcelles ZA n°35 et 36 avaient été exclues de la zone 2AU afin de prendre en compte ledit projet.

Ce projet de construction ayant été abandonné par le pétitionnaire propriétaire des dites parcelles, SAS SAINT URSIN s'est engagée à mener une réflexion lors de la constitution du dossier de réalisation de la ZAC pour envisager des perspectives potentielles d'aménagement de ces deux parcelles, les incluant au programme d'aménagement.

La réponse donnée par la « SAS SAINT URSIN », maître de l'ouvrage, dans le mémoire en réponse paraît avoir levé la réserve émise par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur a donné **un avis favorable sur le volet expropriation** de l'enquête unique, considérant qu'aucune observation bloquante n'est venu mettre en cause la qualité des informations portées à la connaissance du public.

### 3. La déclaration de projet

La commune de COURSEULLES-SUR-MER, responsable du projet, a été destinataire du rapport, des conclusions et avis du commissaire enquêteur aux termes de l'article 12 de l'arrêté préfectoral du 22 janvier 2019. Le conseil municipal doit se prononcer sur l'intérêt général de l'opération par une déclaration de projet aux termes de l'article L.126-1 du code de l'environnement et, sur la poursuite ou non du projet dans le délai d'un an à compter de la clôture de l'enquête. Si ce délai n'est pas observé, l'opération ne peut être réalisée sans une nouvelle enquête.

Par délibération en date du 17 juin 2019, le conseil municipal de COURSEULLES-SUR-MER s'est prononcé favorablement sur l'intérêt général de l'opération d'aménagement de la « ZAC Saint-Ursin ».

Cette délibération faisant office de déclaration de projet, le conseil a décidé de :

- lever la réserve émise par le commissaire enquêteur dans son avis suivant l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique dans les modalités précisées dans les motifs de la présente délibération ;
- réitérer, au regard de la motivation qui s'attache à l'intérêt public du projet tel que rappelé dans cette délibération, sa demande de déclaration d'utilité publique du projet de la ZAC Saint-Ursin ;
- autoriser le concessionnaire de la commune, la « SAS SAINT URSIN », à :
  - solliciter Monsieur le Préfet du Calvados, pour prendre un arrêté de déclaration d'utilité publique du projet, à son profit,
  - demander à Monsieur le Préfet du Calvados la prise d'un arrêté de cessibilité des parcelles concernées par le projet,
  - dire que la présente délibération fera l'objet des mesures réglementaires de publicité (...) et que le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur sont tenus à la disposition du public pendant un an,
  - autoriser Monsieur le maire ou son adjoint délégué à signer l'ensemble des pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

## **4. Les motifs et considérations justifiant le caractère d'intérêt général du projet**

### **4-1 Les objectifs et enjeux du projet**

Il a pour objectif de construire environ 800 logements et 3 500 m<sup>2</sup> de zone d'activités et d'équipements. Le parc de logements se composera de 210 lots libres, 115 à 120 maisons groupées et 425 à 430 logements en habitats collectifs. Un parc de 5 ha est également prévu en partie centrale de la ZAC selon un axe Est-Ouest. La densité sur le périmètre total de la ZAC sera de 25 logements par hectare.

Ce projet vient répondre aux besoins de la collectivité dans le cadre de son développement urbain en s'appuyant sur les ressources et les contraintes du territoire de COURSEULLES-SUR-MER. Une étude de faisabilité et de programmation a été réalisée et a permis de déterminer les besoins en logements de la population, en équipements publics, équipements sportifs et de loisir, et de dégager la diversité de typologies d'habitat à développer et des activités économiques.

La réalisation de la « ZAC Saint-Ursin » va accompagner le développement de la partie Sud de l'agglomération. Ainsi, en 2012, le projet a fait l'objet d'une procédure de concertation du public. En 2013 la commune a fait le choix de mettre en place une zone d'aménagement concerté pour permettre la réalisation de l'opération envisagée.

Depuis cette date, de nombreux articles sont parus dans différents bulletins municipaux et, en 2016 la commune a décidé de procéder par expropriation pour maîtriser le foncier nécessaire à son projet. Dès novembre 2017 un site internet dédié au projet a été créé.

### **4-2 Les caractères d'utilité publique**

**CONSIDÉRANT** le statut de pôle principal de COURSEULLES-SUR-MER dans le projet arrêté du SCoT de Caen Métropole ;

**CONSIDÉRANT** que le périmètre du projet correspond au dernier secteur à urbaniser dans la commune, d'une capacité d'accueil d'environ 800 logements et offre un large choix possible de typologies et de manières d'habiter, tout en respectant des objectifs de mixité sociale, urbaine et intergénérationnelle ;

**CONSIDÉRANT** que les bénéfices portés par le projet sont à apprécier à l'échelle de la commune concernée mais également à l'échelle de l'agglomération voire de la métropole de Caen notamment en ce qui concerne la densification de l'habitat pour mieux lutter contre l'étalement urbain et un renouvellement des conditions de mixité sociale et fonctionnelle ;

**CONSIDÉRANT** que l'emprise globale de l'opération projetée est de près de 31,3 ha situés essentiellement sur la partie Sud-Est de la commune dont seuls six comptes de propriétaires distincts étaient concernés et que l'essentiel des parcelles a d'ores et déjà été acquis par l'établissement public foncier de Normandie (EPFN) ;

**CONSIDÉRANT** que l'opération projetée vise à créer ou moderniser les espaces publics et à sécuriser les modes de déplacement doux, ainsi qu'à les mettre en œuvre de manière à respecter la qualité architecturale urbaine de la commune et de concilier densité et qualité de vie dans la réalisation de cette opération ;

**CONSIDÉRANT** que le projet vise dans son exécution à favoriser un changement dans l'urbanisation en permettant d'anticiper et de s'adapter aux changements climatiques et aux risques, notamment en promouvant la sobriété énergétique de l'habitat (mise en œuvre de la RT2012 a minima pour les premières phases de l'opération, ensuite la RT2020 qui impose la réalisation de bâtiments à énergie positive (BEPOS) avec un impact carbone réduit), l'ensemble de ces dispositions permettant d'accélérer la transition énergétique ;

**CONSIDÉRANT** que le coût de cette opération, ainsi que les atteintes à la propriété ne sont pas excessifs au regard de l'intérêt qu'elle présente, les parcelles ne comportant aucune maison d'habitation ;

**CONSIDÉRANT** que le dossier présenté durant l'enquête publique unique était complet, et que le commissaire enquêteur a émis trois avis favorables à la réalisation de l'opération ;

**CONSIDÉRANT** que le comité syndical du pôle métropolitain Caen Normandie Métropole a délibéré favorablement à l'opération projetée en date du 6 mars 2019 dans sa formation ScoT ;

**CONSIDÉRANT** que le conseil communautaire de Caen-le-Mer a délibéré en date du 25 mars 2019, favorablement à la réalisation de la « ZAC Saint-Ursin » ;

**CONSIDÉRANT** que le conseil municipal de COURSEULLES-SUR-MER a délibéré favorablement à la poursuite de l'opération et que cette délibération emporte déclaration de projet aux termes du L.126-1 du code de l'environnement, autorisant le concessionnaire, la « SAS SAINT URSIN », à saisir le préfet pour le prononcé de la déclaration d'utilité publique de l'opération ;

**Il apparaît que le projet global** d'aménagement de la « ZAC Saint-Ursin » sur le territoire de la commune de COURSEULLES-SUR-MER, **est d'utilité publique.**

Ce document accompagnant la déclaration d'utilité publique du projet susvisé doit faire l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la Préfecture du Calvados.

Fait à Caen, le  
Pour le Préfet, et par délégation,  
Le Secrétaire Général

17 OCT. 2019

Stéphane GUYON