

DÉPARTEMENT DU CALVADOS
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CŒUR DE NACRE
COMMUNE DE DOUVRES-LA-DÉLIVRANDE 14 440

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Lundi 23 novembre au mercredi 23 décembre 2020

**CRÉATION DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) DE LA
FOSSETTE**
DÉCLARATION DE PROJET
EMPORTANT LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE LA COMMUNE

PARTIE I : RAPPORT

Commissaire enquêteur : Françoise DUFURNIER

Table des matières

1 LE CADRE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	5
1.1 L'objet de l'enquête	5
1.2 Le demandeur, maître d'ouvrage du projet d'extension de la ZAC de la Fossette.....	5
1.3 Désignation du commissaire enquêteur	5
1.4 Le rapport du commissaire enquêteur	5
1.5. Le cadre réglementaire de l'enquête.....	6
1.5.1 La procédure de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU	6
1.5.2. La procédure de modification du PLU.....	6
1.5.3 L'évaluation environnementale	6
1.6. L'organisation de l'enquête	6
1.7 L'information du public : l'affichage et la publicité	6
1.8. Les bureaux d'études en charge du projet	7
1.9 Composition du dossier présenté à l'enquête publique.....	7
1.9.1 Le dossier de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU de Douvres-la-Déivrande	7
1.9.2 Le dossier d'évaluation environnementale.....	7
1-9.3 l'avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale MRAe	8
1.9.4 Les pièces administratives	8
1.9.6 Le registre d'enquête côté et paraphé par le commissaire enquêteur	8
1.10 Consultation du dossier par le public	8
2-PRÉSENTATION DU PROJET DE L'EXTENSION DE LA ZAC DE LA FOSSETTE	9
2.1 Localisation du projet.....	9
2.2. Emprise du projet.....	10
2.3. Le projet	12
2.3.1. Les activités économiques	12
2.3.2. Les infrastructures publiques.....	13
2.3.4. Les réseaux.....	14
2.3.5. La gestion des eaux du projet	14
2.3.6. Les Activités futures	14
2.4. Le phasage de réalisation.....	15
3- JUSTIFICATION DU CARACTÈRE D'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET	15
3.1. La nécessité de développer l'offre économique.....	15
3.2. Le projet s'inscrit pleinement dans le cadre des actions à mener sur le territoire pour favoriser le développement du territoire communautaire	17

3.2.1 La place de la commune dans le SCoT Caen-métropole	17
3.2.2 La charte d'aménagement communautaire.....	17
3.3 Objectifs de développement durable.....	17
3.4 Répercussions positives sur le territoire de la communauté de communes	17
3.4.1 En matière économique	17
3.4.2. En matière d'aménagement urbain	18
3.4.3 En matière de requalification des infrastructures et des espaces publics de la ZAC existante	18
3.4.4 Insertion paysagère et préservation des qualités paysagères	18
3.4.5 Répondre aux enjeux d'intégration environnementale du projet et de gestion hydraulique.....	19
4. MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME	19
4.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (le PADD)	20
4.1.1 Le projet permet de traduire les choix pour le développement de l'économie et de l'emploi.....	20
4.1.2 Le projet permet également de traduire les choix pour la qualité du cadre de vie.....	20
4.1.3 Le PADD fixe les besoins fonciers pour le développement économique :	20
4.2 Mise en compatibilité des pièces réglementaires.....	21
4.2.1 Évolutions apportées aux orientations d'aménagement et programmation (OAP)	21
4.2.2. Le règlement écrit	22
4.2.3 Le règlement graphique : le plan de zonage	23
4.2.4. Mise à jour des emplacements réservés	24
5 ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	24
5-1- Désignation du commissaire enquêteur.....	24
5-2 Préparation et organisation de l'enquête	25
5.2.1 Réunions préalables	25
5.2.2 Visite du site concerné par le projet	25
5.3 Publicité	25
5.4- Consultation du dossier et recueil des observations	26
5.4.1 Consultation du dossier	26
5.4.2 Recueil des observations et propositions du public.....	26
5.5 Consultation des observations du public	26
5.6 Permanences	27
6- RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	27
6.1 Observations du public.....	28
6.1.1 Sur le registre dématérialisé.....	28

6.1.2 Sur les registres papier.....	28
6-2 Consultation des personnes publiques associées (PPA).....	30
6.2.1 Les observations portent sur les thèmes suivants :.....	31
6.2.1.3 Compensation agricole l'application du principe ERC	32
7- AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE (MRAe) DE NORMANDIE	35
8 -. LE PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE.....	35
8.1 Observations du commissaire enquêteur	35
9- LE MÉMOIRE EN RÉPONSE	36
10-LA CONCLUSION DU RAPPORT.....	36

1 LE CADRE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1 L'objet de l'enquête

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration du projet. Les observations, propositions, suggestions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et peuvent conduire à modifier le projet avant son approbation.

L'enquête publique conjointe prescrite par le Préfet du Calvados dans son arrêté du 2 novembre 2020 porte à la fois sur la déclaration d'intérêt général du projet d'extension de la zone d'aménagement concerté ZAC de la FOSSETTE et sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Douvres-la-Délivrande, (compétence de la commune) qui en est la conséquence.

1.2 Le demandeur, maître d'ouvrage du projet d'extension de la ZAC de la Fossette

La Communauté de communes « Cœur de Nacre », compétente en termes de développement économique a décidé d'être le porteur du projet de l'extension de la ZAC La Fossette située sur le territoire de la commune de Douvres-la-Délivrande emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune.

Le maître d'ouvrage, responsable du projet est le président de la communauté de communes « Cœur de Nacre » Monsieur Thierry LEFORT, compétent en matière de développement économique. Il est représenté par Madame Nathalie HEURTEVENT, Responsable aménagement du territoire /Développement économique.

1.3 Désignation du commissaire enquêteur

Par courrier enregistré le 12 octobre 202, le Préfet du Calvados a sollicité auprès du tribunal administratif de Caen, la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique unique sur la déclaration de projet d'extension de la ZAC de la Fossette emportant la mise en compatibilité du PLU de la commune de Douvres-la-Délivrande. Par décision n° E 20 000/65 en date 15 octobre 2020, le président du tribunal administratif de Caen m'a désigné commissaire enquêteur pour conduire cette enquête.

1.4 Le rapport du commissaire enquêteur

Les articles L.123-6 et R.123-7 du code de l'environnement précise que lorsque la réalisation d'un projet, plan ou programme est soumise à l'organisation de plusieurs enquêtes publiques dont l'une au moins en application de l'article L.123-2, il peut, être procédé à une enquête unique.

L'enquête unique fait l'objet d'un rapport unique du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête mais de conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes initialement requises.

La partie I de mon rapport présente le projet, retrace le déroulement de l'enquête, elle vise à permettre au maître d'ouvrage et aux autorités compétentes de disposer des observations et avis du public recueillis au cours de l'enquête. La partie II se compose de deux documents : les conclusions et l'avis motivé du commissaire enquêteur pour chacun des projets soumis à l'enquête publique unique.

1.5. Le cadre réglementaire de l'enquête

1.5.1 La procédure de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU

Elle est régie par l'article L 300.6 du code de l'urbanisme. Comme elle a pour effet de modifier le Plan Local d'Urbanisme (PLU), une enquête publique est nécessaire sur la base de l'article L.153-54 à L.153-59 du code de l'urbanisme. L'enquête publique est organisée selon les dispositions édictées par les articles L.123-1 à L.123-19 et R 123-1 à R 123-27 du code de l'environnement.

1.5.2. La procédure de modification du PLU

La procédure de modification du PLU prévue à l'article L.123.1 du code de l'urbanisme est retenue dans la mesure où la modification porte sur le plan de zonage, le règlement écrit et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et ne remet pas en cause les orientations du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU.

Elle s'inscrit par son objet et ses modalités dans le cadre des dispositions législatives et réglementaires du code de l'urbanisme et du code de l'environnement comme cela est mentionné dans l'arrêté préfectoral d'ouverture et d'organisation de l'enquête.

1.5.3 L'évaluation environnementale

Le projet d'extension de la zone d'activités de la Fossette a fait l'objet d'une évaluation environnementale (avis de l'autorité environnementale en date du 15 décembre 2017). La mise en compatibilité du document d'urbanisme nécessite donc en application de l'article L300-6 du code de l'urbanisme la réalisation d'une évaluation environnementale qui concerne plus spécifiquement les incidences des évolutions à apporter au PLU.

*Le PLU qui a été approuvé en 2013 n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale. Le projet d'extension de la ZAC ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale (avis de l'autorité environnementale en date du 15 décembre 2017) la mise en compatibilité du PLU nécessite en application de l'article L300-6 du code de l'urbanisme la réalisation d'une évaluation environnementale qui concerne les incidences des évolutions à apporter au PLU. Les modifications à apporter au PLU ne remettent pas en cause le projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Elles consistent en l'ouverture à l'urbanisation de deux zones de développement préalablement identifiées **2AUe** et **Ae**, représentant une superficie de 21,7 ha, n'engendrant pas de réduction de la zone agricole **A** existante, ainsi qu'en la définition d'orientations d'aménagement et d'orientation (OAP) et d'un règlement spécifique au secteur concerné par la ZAC.*

1.6. L'organisation de l'enquête

Les modalités de l'enquête ont été définies par l'arrêté préfectoral en date du 2 novembre 2020 qui fixe la période de l'enquête du 23 novembre au 23 décembre 2020 midi soit une durée de 31 jours. Trois permanences ont été programmées au siège de la communauté de communes, deux registres d'enquête support papier ont été ouverts l'un au siège de la communauté de communes, l'autre à la mairie et un registre dématérialisé à l'adresse : <http://www.registre-dematerialise.fr/2212>.

L'arrêté rappelle les caractéristiques du projet, il détaille et planifie, entre autres, l'ensemble des formalités à réaliser par le porteur de projet et le commissaire enquêteur.

1.7 L'information du public : l'affichage et la publicité

L'arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture de l'enquête précise que l'enquête sera portée à la connaissance du public par voie d'affichage et par le biais d'insertion dans la presse comme le

veut la réglementation. Un avis d'enquête publique de format A2 sur fond jaune avec un titre et des informations respectant l'article R 123.9 du code l'environnement a été affiché 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, de manière visible sur les panneaux de la communauté de communes, sur les panneaux de la mairie et sur les lieux prévus pour la réalisation du projet.

Ce même avis a été publié dans les journaux « Ouest-France » et « Liberté de Normandie » quinze jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci.

L'affichage a été réalisé conformément à la réglementation et à l'article 7 de l'arrêté préfectoral de mise à l'enquête. Pendant toute la durée de l'enquête, il est resté bien visible par le public dans les différents lieux où il a été effectué, la publicité dans la presse a été effectuée dans le respect des dates imposées par la réglementation ce qui a permis une bonne information du public.

1.8. Les bureaux d'études en charge du projet

L'étude environnementale a été réalisée par le bureau d'études ALISE Environnement, 102 rue du Bois Tison 76 160 st Jacques sur-Darnetal.

Le dossier de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU de la commune de Douvres-la Délivrande a été élaboré par le Bureau d'études NEAPOLIS 3 allée Green 14 520 Port en Bessin Huppin.

NORMANDIE AMÉNAGEMENT, 1 avenue des Pays de Caen 14 460 Colombelles est en charge de la réalisation de la ZAC.

1.9 Composition du dossier présenté à l'enquête publique

1.9.1 Le dossier de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU de Douvres-la-Délivrande

Le dossier établi par le bureau d'études NEOPOLIS est composé des pièces suivantes :

1 Note de présentation de la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU de Douvres-la- Délivrande.

- Préambule : objet de l'enquête, textes régissant la procédure, évaluation environnementale, généralités sur la mise en compatibilité du PLU
- Présentation du projet et justification de son caractère d'intérêt général
- Mise en compatibilité du PLU de Douvres-la-Délivrande

2-Pièces du PLU mises en compatibilité :

- 2b Les Orientations d'aménagement et de programmation
- 3a- Le règlement écrit
- 3b- Le règlement graphique 1/5 000
- 3c- emplacements réservés

1.9.2 Le dossier d'évaluation environnementale

Le dossier établi par le bureau d'études Alise comprend les pièces suivantes :

- La réalisation de l'évaluation environnementale
- Le dossier des annexes :
 - Annexe I : Étude écologique
 - Annexe II : Étude d'incidence Natura 2 000
 - Annexe III : Étude acoustique

- Annexe IV : Notice architecturale et paysagère
- Annexe V : Note hydraulique
- Annexe VI : Étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelable
- Annexe VII : Délibération de mise en réserve de parcelles agricoles SAFER
- Le résumé non technique

1-9.3 l'avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale MRAe

1.9.4 Les pièces administratives

- La délibération du conseil communautaire de la communauté de communes « Cœur de Nacre » en date du 20 décembre 2016 prescrivant la concertation publique avec le public et les représentants du secteur économique sur le projet d'extension de la ZA de la Fossette.
- La délibération du conseil communautaire en date du 26 mars 2017 approuvant à l'unanimité le bilan de la concertation publique sur le projet.
- L'arrêté préfectoral en date N° 14-2 017 00284 du 25 juillet 2018 portant autorisation environnementale au titre de l'article L.181-1 du code de l'environnement.
- L'extrait du registre des délibérations du conseil communautaire en date du 20 septembre 2016
- Procès-verbal de la réunion du conseil communautaire en date du 26 septembre 2017
- Bilan de la concertation publique sur le projet – rapport de présentation
- Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint en date du 10 septembre 2019
- Réponses de la communauté de communes aux remarques et observations émises lors de la réunion d'examen.
- Courrier de la DDTM en date du 8 juillet 2020 adressé à Normandie Aménagement relatif à la procédure « Éviter réduire et compenser ».
- La décision E 2 000 065/14 en date du 15 octobre 2020 du Président du tribunal administratif désignant le commissaire enquêteur.
- L'arrêté préfectoral en date du 2 novembre 2020 prescrivant la tenue de l'enquête publique du 23 novembre au 23 décembre 2020 12 heures.
- Les affiches au format A4 sur fond jaune annonçant l'enquête
- Les avis parus dans la presse

1.9.6 Le registre d'enquête côté et paraphé par le commissaire enquêteur

Le dossier présenté à l'enquête publique est complet, il contient toutes les pièces exigées par la réglementation. La note de présentation de la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU de Douvres-la-Délivrande et l'évaluation environnementale sont rédigées de manière claire et bien illustrées. Elles sont facilement compréhensibles par un large public. Le résumé non technique figurant à la fin du dossier n'était pas facilement accessible. J'ai demandé qu'il fasse l'objet d'un document distinct pour une meilleure information du public.

1.10 Consultation du dossier par le public

Pendant toute la durée de l'enquête du lundi 23 novembre au mercredi 23 décembre 2020 à 12 heures, le dossier d'enquête public était la disposition du public.

Sur support papier et version numérique :

- Au siège de la communauté de communes « Cœur de Nacre » 7 rue de l'Église 14 440 Douvres-la-Délivrande : le lundi, mardi mercredi et vendredi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 00 et le jeudi de 9 h 00 à 12 h 00.
- À la mairie de Douvres-la-Délivrande. Le lundi, mardi mercredi et vendredi de 9 h 00 à 12 h 15 et de 13 h 30 à 17 h 30, le jeudi de 9 h 00 à 12 h 15, le samedi de 9 h 00 à 12 h 00.

Dans sa version numérique

- Sur le site internet des services de l'État : <http://www.calvados.gouv.fr/> à l'onglet Publications /avis et consultation du public/les avis d'enquêtes publiques en cours

Par voie dématérialisée

- À l'adresse suivante de la société « PRÉAMBULES » : <https://registre-dematerialise.fr/2212>

Un poste informatique a été mis à la disposition du public au siège de la communauté de communes et à la mairie de Douvres-la -Délivrande.

Le dossier était facilement consultable par le public que ce soit en version papier ou numérique. Le dossier dans sa version dématérialisée a été largement consulté par le public et a fait l'objet de nombreux téléchargements.

2-PRÉSENTATION DU PROJET DE L'EXTENSION DE LA ZAC DE LA FOSSETTE.

2.1 Localisation du projet

La commune de Douvres-la-Délivrande est une commune du Calvados située entre Caen et la mer à environ 10 km au nord de Caen et 7 km à l'ouest d'Ouistreham. Elle est reliée à la capitale régionale par la RD7

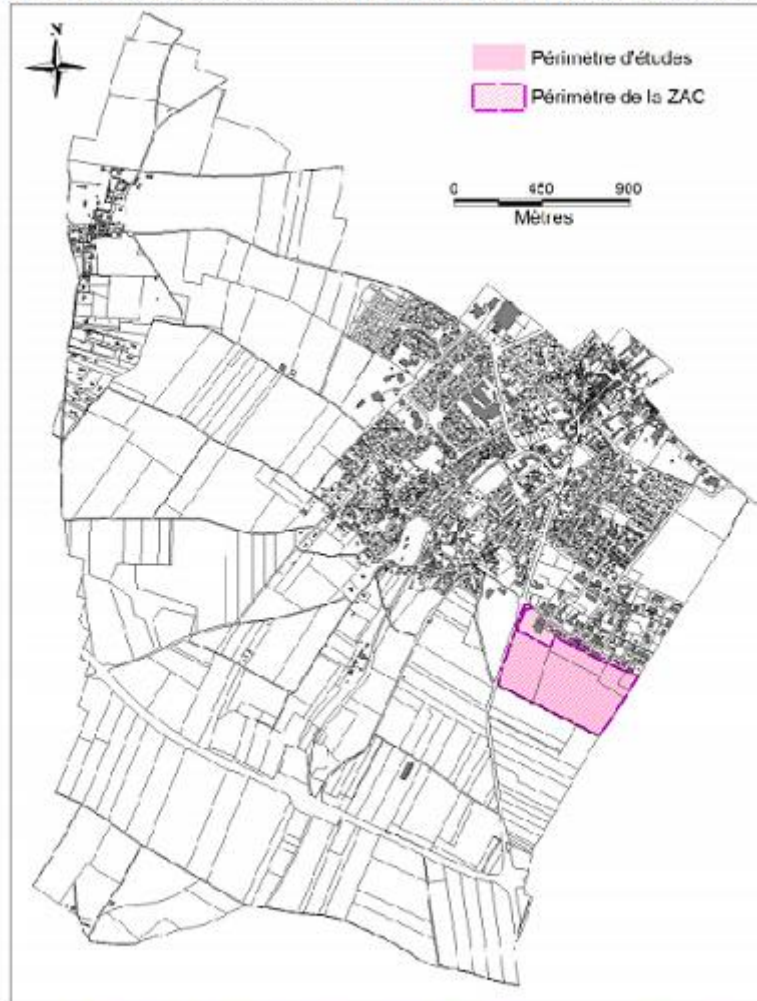


Elle fait partie de la communauté de communes « Cœur de Nacre » qui regroupe 12 communes. Elle est classée Pôle principal par le SCoT Caen Métropole.

La communauté de communes Cœur de Nacre, compétente en matière de développement économique, a décidé de conduire un projet d'extension de la zone d'activités de la Fossette situé sur le territoire de la commune de Douvres-la-Délivrande.

À l'échelle de la commune, le projet d'extension se situe dans le prolongement de la zone d'activité existante de la Fossette localisée au sud-ouest du centre bourg, le long de la RD 7 et en limite à l'est de la commune de Cresseron.

La carte, ci-après, localise le projet à l'échelle de la commune de Douvres-la-Délivrande :



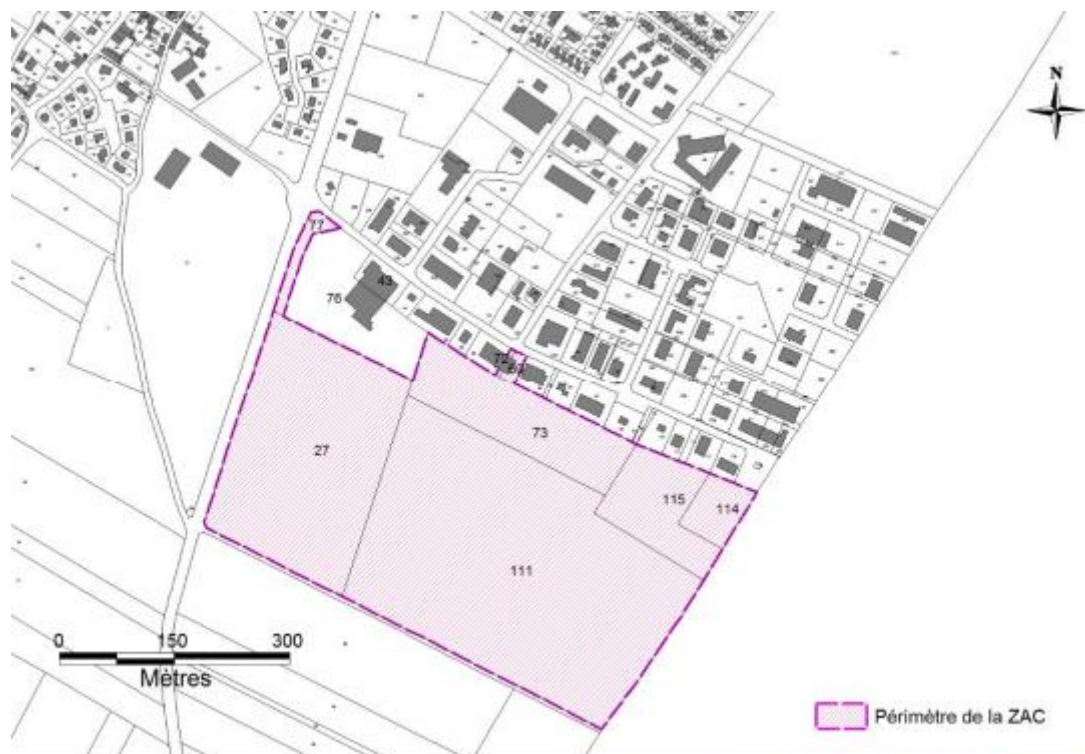
Localisation des périmètres d'études et de la Zone d'Aménagement Concertés

2.2. Emprise du projet

Le périmètre du projet d'extension de la zone d'activités économiques couvre une superficie d'environ 21,7 hectares et comprend 8 parcelles cadastrales. Il est délimité à l'ouest par la RD 7, au sud par le chemin des Parquets, à l'est par la limite avec la commune de Cresseron et au Nord par la zone d'activité existante de la Fossette.

Le périmètre comprend dans sa plus grande partie d'anciennes parcelles agricoles identifiées dans le Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Douvres-la-Délivrande comme zone **2AU** extension de la zone d'activité communautaire, spécifiquement réservé à des équipements et activités économiques et **Ae** : zone réservée à l'extension à long terme de la ville. Le périmètre

comprend également dans sa partie nord plusieurs parcelles déjà bâties appartenant à la zone d'activité nécessaires à la création d'un nouvel accès dans le prolongement de la rue Alfred KASTLER. Ces parcelles ont été identifiées à cet effet comme emplacements réservés dans le PLU de la commune de Douvres-la-Délivrande.



Périmètre de la ZAC de la Fossette

Les terrains concernés par le projet présentent un profil altimétrique marqué, avec un dénivelé marqué d'une dizaine de mètres permettant de dégager des vues lointaines sur la bande littorale et la mer. Le projet d'extension se situe en bordure de la RD 7 à l'emplacement marquant la transition paysagère entre la plaine agricole et la bande littorale.

L'extension de la ZAC de la Fossette n'a pas pour effet la réduction de la zone agricole A, définie au PLU de Douvres-la-Délivrande qui classait les parcelles destinées à la zone d'activités en 2AUe et Ae. Néanmoins, la mise en œuvre du projet d'extension de la ZAC va entraîner la cessation des activités agricoles en place sur une superficie d'un peu plus de 21 ha de façon irréversible même si des compensations financières ou parcellaires sont prévues, les enjeux environnementaux sont importants. Le SCoT de Caen Métropole révisé a inscrit dans son plan d'aménagement et de développement durable (PADD) l'objectif de poursuivre la limitation de la consommation d'espace. Le SCoT a défini pour la communauté de communes « Côte de Nacre » une enveloppe foncière de 1,5 ha par an pour le développement économique soit 30 ha pour 20 ans. Douvres est classée Pole principal par le SCot Caen Métropole. En 2009, l'intercommunalité a élaboré sa charte d'aménagement du territoire, en concertation avec l'ensemble des comuns membres, elle a souhaité renforcer l'attractivité du pôle économique de la Fossette à Douvres-la-Délivrande en y situant son projet de développement.

2.3. Le projet

Le programme d'aménagement de la ZAC se décompose selon les deux grands postes :

- Espaces cessibles destinés aux activités économiques : environ 17 hectares soit 78 % de la ZAC
- Espaces publics : environ 4 hectares soit 18 % de la ZAC dont environ 2 hectares paysagers

2.3.1. Les activités économiques

Le projet d'extensions de la ZAC est destiné à accueillir des activités de type mixte tertiaire, artisanal et industriel.

Ainsi sur un total d'environ 173 000 m² :

- Environ 21 000 m² seront affectés aux activités tertiaires et de services
- Environ 60 000 m² aux activités artisanales
- Environ 92 000 m² aux activités artisanales et industrielles

Le principe général d'aménagement du périmètre d'extension de la zone d'activité de la Fossette prévoit une gradation des tailles des parcelles et de la typologie des activités économiques depuis la RD 7 jusqu'à la limite est de la zone.

Trois zones organisées en deux phases d'aménagement ont été définies :

- Phase 1 :- Zone d'activités tertiaires et de services :- Parcelles de 5 00 à 1 000 m²
- Phase 1 ;- Zone d'activités artisanales : – Parcelles de 1 000 à 3 000 m²
- Phase 2 :- Zones d'activités artisanales et industrielles :- Parcelles de 10 000 à 50 000 m²



Plan du projet d'extension de la ZA de la Fossette

2.3.2. Les infrastructures publiques

Les infrastructures publiques prévues dans le cadre du projet comprennent les infrastructures routières ainsi que les infrastructures hydrauliques nécessaires au traitement des eaux pluviales. La création d'une voirie principale permettra de desservir l'ensemble du périmètre et de raccorder l'extension de la zone avec les différentes routes existantes.

L'accès principal de la zone d'activités projetée s'effectuera à partir de la RD 7 avec la réalisation d'un carrefour giratoire permettant de sécuriser et de ralentir le trafic routier. Cette voie sera raccordée au nord avec la rue Alfred Kastler Cette voirie principale destinée à recevoir des véhicules lourds de livraison ainsi qu'une ligne de transport en commun doit constituer à terme une voie de contournement du centre-ville de Douvres-la-Délivrande. Cette voie prévoit une chaussée de 6 mètres de large (2 fois 3 mètres) et la création d'une bande piéton/vélo de 3 mètres de large afin de favoriser les modes de déplacements doux entre la zone d'activité existante et sa future extension. Une voirie secondaire permettra de desservir l'ensemble des parcelles.

L'ensemble des infrastructures routières doit s'accompagner de la création de noues enherbées nécessaires à la collecte et au traitement local des eaux pluviales ainsi que de points unilatéraux d'éclairage.

Le concept général de la voirie est basé sur la conservation des éléments naturels et environnementaux existants, avec une insertion et une intégration équilibrée de la faune et de la flore de manière à tirer le meilleur parti de l'environnement. En effet la voirie est composée de terre-pleins, d'accotements végétalisés, de fossés et de noues enherbés et d'un bassin d'orage permettant une réserve incendie.

2.3.3. Les aménagements paysagers

Au regard de sa localisation en entrée de ville et de son positionnement au sein du « Grand Paysage » le projet d'extension de la zone d'activités de la Fossette a pour ambition de proposer un aménagement paysager hautement qualitatif. Cet aménagement a été défini selon deux axes principaux :

- La restitution et/ou la préservation des continuités paysagères et écologiques aux franges du périmètre d'extension et le long de la voie principale structurante.
- La préservation de cônes de vues lointaines vers l'espace littoral et la mer

La surface totale des espaces paysagers à aménager est estimée à environ 2 hectares soit près de 10 % de la surface du périmètre de la ZAC.

Ces aménagements comprennent

- La préservation ou la réalisation de bandes paysagères plantées et végétalisées aux franges du projet notamment le long de la RD 7 à l'ouest et de la limite sud.
- La réalisation d'une noue paysagère et plantée de 12 mètres de large au nord, le long de la limite avec la zone d'activités existante. Cet espace paysager qualitatif situé au point bas du projet doit permettre de recueillir et de traiter les eaux pluviales et de ruissellement de la future extension. Un cheminement doux sera réalisé à cet endroit pour assurer le lien avec la zone existante.
- La création d'un vaste espace paysager localisé au sud-ouest à l'entrée de la future zone d'extension. Cet espace, d'environ 6 500 m², comprend l'aménagement d'une vaste zone enherbée à usage d'agrément et l'implantation d'un RIS (Relais Information Service).

Il est prévu la création d'un « Totem », élément architectural vertical permettant de marquer le paysage mais aussi d'accueillir un point haut d'observation du grand paysage



2.3.4. Les réseaux

Le programme des aménagements prévoit la création des réseaux nécessaires au bon fonctionnement de la future zone d'activités.

Les réseaux à réaliser concernent :

- L'assainissement des eaux usées environ 2 500 m²
- L'électricité BT environ 2 500 m²
- Les télécommunications/ fibres environ 2 500 m²
- Gaz environ 2 500 m²

2.3.5. La gestion des eaux du projet

Les eaux pluviales issues des voiries et espaces verts seront gérées par plusieurs noues et des ouvrages tampons. Des noues seront situées de chaque côté de la voirie principale et le long de la voirie secondaire. Des ouvrages tampons type grande noue, supplémentaires permettront de gérer des eaux de pluie pour une période de retour 10 ans.

Le réseau d'assainissement collectif des eaux usées mis en place collectera toutes les parcelles du projet et sera raccordé au réseau gravitaire existant au nord du site. Les eaux usées seront traitées à la station d'épuration de Bernières-sur-Mer d'une capacité de 97 000 EH.

2.3.6. Les Activités futures

Le projet d'extension de la zone d'activités de la Fossette est destiné à accueillir des activités de type mixte tertiaire, artisanal et industriel. La surface totale des parcelles aménageables d'environ 151 400 m² se répartit :

- Activités tertiaires et de services environ 21 000 m²
- Activités artisanales environ 60 000 m²
- Activités artisanales et industrielles environ 70 400 m²

Le groupe NEYRET, acteur dans la fourniture de machines spéciales d'assemblage et de contrôle a acquis en 2017 les parcelles ZE114 et 115 pour y installer ses nouveaux locaux. Les parcelles sont actuellement classées en zone Ue du PLU DE Douvres-la Délivrande

Le projet anticipe un possible déménagement d'une entreprise industrielle (l'entreprise Batimétal) située en centre-ville et dont les possibilités d'extension sont réduites à néant, 5 hectares sont « réservés » à ce titre au sein de la tranche 2 du projet.

2.4. Le phasage de réalisation

Le projet d'extension de la ZAC qui couvre 21 hectares est divisé en deux tranches afin de prévoir à long terme l'urbanisation économique de l'intercommunalité.

Les travaux de construction commenceront par la partie ouest et permettront l'aménagement de la voirie structurante de la zone d'activités.

Les travaux de construction se poursuivront dans la partie ouest

L'extension de la ZAC de la Fossette est un projet ambition qui répond pour le court et moyen terme aux besoins économiques de la communauté de communes Cœur de Nacre. Il vise à recentrer les activités intercommunales sur la commune de Douvres-la Délivrande, classée Pôle principal par le SCoT Caen Métropole en confortant le parc existant et en projetant son extension L'objectif est non seulement de conserver et d'attirer de nouvelles entreprises créatrices d'emplois qui souhaitent s'installer ou faire progresser leur activité mais aussi de concilier bassin de vie et bassin d'emplois pour minimiser l'impact des déplacements sur l'environnement.

Les objectifs principaux du projet sont

Contribuer au développement économique de la zone d'activités de la Fossette et renforcer l'attractivité du territoire de la communauté de communes en offrant de nouvelles surfaces.

Introduire sur le périmètre de l'extension une qualité architecturale afin de requalifier la zone existante

Améliorer l'intégration paysagère de la zone d'activités depuis les axes de circulation principaux et notamment la RD7 et la valorisation du potentiel environnemental du site.

Améliorer la lisibilité et le fonctionnement des circulations de transit par la création d'un nouvel accès transversal à la zone d'activités depuis la route départementale.

3- JUSTIFICATION DU CARACTÈRE D'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET

3.1. La nécessité de développer l'offre économique

Le territoire de la communauté de communes Cœur de Nacre bénéficie d'une localisation privilégiée entre l'agglomération de Caen et la mer. Il constitue un territoire attractif en termes de qualité de vie et d'équipements et bénéficie d'une croissance démographique constante depuis une trentaine d'années. Du fait de ces atouts, la Communauté de communes présente un fort potentiel en matière touristique et économique.

Dès l'élaboration de la charte d'aménagement du territoire approuvée en décembre 2009, l'intercommunalité a souhaiter réfléchir à l'extension de sa zone d'activités économique. En concertation avec l'ensemble des communes membres, l'intercommunalité a souhaité renforcer l'attractivité du pôle économique de Douvres-la- Délivrande en situant son projet d'extension sur la commune.

Afin d'identifier, les opportunités en termes de développement économique et de soutenir la création d'emplois sur son territoire, la communauté de communes Cœur de Nacre a conduit en 2012 une étude de stratégie économique.

Cette étude a permis d'identifier l'offre existante en dressant un bilan des trois zones d'activités présentes sur le territoire (depuis le 1er janvier 2017 Cœur de Nacre compte une quatrième zone d'activités : la zone artisanale de Courseulles-sur-Mer).

Les principales problématiques identifiées ont été :

- Manque de lisibilité sur la typologie et sur les implantations économiques : artisanat, commerce, industrie, tertiaire, habitat...
- Disparité des aménagements et des constructions liée à une carence en matière d'orientation architecturale des projets.
- Saturation de l'offre foncière sur les trois zones d'activités

L'analyse portant sur la zone d'activités de la Fossette édifée à partir de 1980, au sud-est de la commune a confirmé ces éléments de diagnostic. La zone qui bénéficie d'une localisation privilégiée et d'une très bonne accessibilité, à 10 minutes de Caen et à 5 minutes de la mer, souffre d'un déficit d'images et apparaît dégradée tant au point de vue de l'hétérogénéité du bâti que de la qualité des aménagements publics et de l'infrastructure.

L'offre foncière à destination économique sur l'ensemble du territoire intercommunal est très limitée. En 2018, une seule parcelle est encore disponible sur la zone de la Fossette. Lors de la réalisation des dernières tranches de commercialisation, la collectivité a porté une attention particulière à l'harmonisation des constructions tout en relevant la qualité des infrastructures publiques. Cette stratégie qui s'est révélée fructueuse a permis d'accélérer le rythme de vente de terrains confortant ainsi la zone d'activités en tant que pôle d'attractivité principal de Cœur de Nacre.

Au regard de la croissance démographique attendue et de l'offre de développement économique existante jugée quantitativement et qualitativement insuffisante, l'étude de stratégie économique effectuée en 2012 a montré la nécessité de développer une nouvelle offre économique.

En 2018 l'intercommunalité ne possède plus qu'un terrain à bâtir à vocation économique d'une superficie de 1 800 m² pour l'ensemble de son territoire qui couvre 12 communes et accueille une population globale de 23 920 habitants.

Selon l'étude d'opportunité de 2012, le principe d'extension de la zone d'activité existante de la Fossette constitue la meilleure localisation envisageable pour la création de nouveaux espaces économiques sur le territoire de la communauté de communes Cœur de Nacre du fait de :

- Sa très bonne accessibilité depuis l'agglomération caennaise par la RD7
- La possibilité d'extension des aménagements et des infrastructures de la zone existante
- La densité des entreprises présentes permettant un effet d'entraînement sur les projets d'implantation économiques et de services supplémentaires.

Par délibération en date du 20 septembre 2016, le conseil communautaire a décidé de procéder à l'étude d'un projet d'extension de la zone d'activité de la Fossette. Une concertation publique a été engagée, un dossier de création de ZAC a été élaboré et a fait l'objet d'une étude environnementale.

Dans sa délibération du 26 septembre 2017, le conseil communautaire a décidé d'approuver à l'unanimité le bilan de la concertation réalisé dans le cadre du projet de ZAC à Douvres-la-Délivrande et de poursuivre la procédure d'extension de la ZAC.

Dans sa délibération du 29 mai 2018, le conseil communautaire a approuvé son projet de territoire. Le projet d'extension de la ZAC de la Fossettes s'inscrit dans les objectifs fixés par la collectivité en termes d'attractivité et de développement de l'emploi en cohérence avec le développement des zones d'habitat.

3.2. Le projet s'inscrit pleinement dans le cadre des actions à mener sur le territoire pour favoriser le développement du territoire communautaire

3.2.1 La place de la commune dans le SCoT Caen-métropole

La commune de Douvres –la- Délivrande est identifiée en tant que pôle principal du territoire de développement économique de la communauté de communes. Le SCoT stipule que « les pôles principaux sont constitués par des communes urbaines ou ensemble de communes dont le poids de population, le niveau d'équipement et de services, 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 site de la Fossette sur le territoire de la commune de Douvres-la Délivrande a vocation à accueillir les activités économiques de la communauté de communes Cœur de Nacre.

3.2.2 La charte d'aménagement communautaire

La charte d'aménagement communautaire approuvée en décembre 2009 identifie les axes de développement économique à l'échelle de son territoire et pose le principe d'extension de la ZAC de la Fossette dans son orientation 3.

3.3 Objectifs de développement durable

Le projet de création de la ZAC qui s'est fixé des critères environnementaux exigeants notamment sur le traitement des eaux pluviales, la qualité des espaces verts, la consommation d'énergie s'inscrit dans les objectifs de développement durables de la communauté de communes Cœur de Nacre qui a été labellisée en janvier 2017 « Territoire en Transition énergétique » par la Région Normandie et l'ADEME.

3.4 Répercussions positives sur le territoire de la communauté de communes

3.4.1 En matière économique

Cette opération doit contribuer au développement économique de la zone d'activités et renforcer l'attractivité du territoire intercommunal. Ces objectifs sont majeurs pour la collectivité. En effet, Douvres-la-Délivrande et les communes voisines ont connu une croissance démographique importante au cours des dernières décennies, ce qui a entraîné une situation très déséquilibrée entre la demande et l'offre d'emploi.

Le projet aura donc des répercussions positives en termes de

- Création d'emplois durables. Les emplois directs créés et/ou conservés au niveau de la ZAC généreront des emplois induits chez les fournisseurs de ces entreprises (carburants, entretiens des engins, entreprises de transport, restauration, etc.) fournisseurs et commerçants de Douvres et des communes alentour
- Attractivité du pôle à l'échelle intercommunale créant une dynamique de développement économique par des aménagements publics et l'émergence d'un pôle d'activités de type mixte tertiaire, artisanal, industriel de rayonnement communautaire.

- Le projet d'extension permettra d'envisager le déménagement d'un site industriel de 3,5 hectares situé en centre-ville dont les possibilités d'extension sont inexistantes et qui emploie 200 personnes.

3.4.2. En matière d'aménagement urbain

Le choix de localiser le développement économique de l'intercommunalité sur le territoire de la commune de Douvres-la Délivrande en extension de la zone d'activité de la Fossette est pertinent :

- Le site est facile d'accès et directement relié à l'agglomération caennaise, le site est situé, face au plateau nord de Caen, il dispose de services de proximité.
- L'extension du parc d'activités s'insère naturellement en prolongement du parc existant
- La ZAC sera visible depuis la voie rapide
- Une densité d'entreprises déjà implantées qui facilitera l'accueil des nouveaux services sur la zone.
- Une réserve foncière pouvant répondre aux demandes pendant la phase d'étude et de travaux des nouveaux aménagements.
- Une pépinière d'entreprises déjà présente sur le site

3.4.3 En matière de requalification des infrastructures et des espaces publics de la ZAC existante

L'aménagement de l'extension de la ZAC de la Fossette prévoit des connexions viaires avec les rues Alfred Kastler et Jean Perrin. La communauté de communes a prévu la requalification des infrastructures et des espaces publics de la zone de la Fossette existante. Ces actions porteront notamment :

- Sur le stationnement :
- Sur la circulation et les infrastructures.

La requalification des infrastructures et des espaces publics existants au sein de la ZA de la Fossette et l'aménagement de l'extension apporteront des éléments de cohérence en termes :

- De hiérarchie et de traitement du réseau viaire
- De liaisons douces (cycles et piétons)
- D'aménagement
- De signalétique

Elle permettra de : créer un espace fonctionnel et paysager pour affirmer l'identité de la zone et d'apaiser la circulation.

3.4.4 Insertion paysagère et préservation des qualités paysagères

Le site d'extension de la ZAC s'inscrit dans la continuité du bourg de Douvres-la-Délivrande. L'état initial réalisé dans le cadre de l'étude d'impact montre que les zones de perception visuelle du site du projet lorsqu'elles existent sont partielles. Le projet prévoit des mesures pour intégrer les futures constructions et équipements. Les impacts sur l'environnement seront limités par :

- L'application de hauteur limite pour les futures constructions
- L'application de règle de recul pour l'implantation des bâtiments par rapport aux voies
- Le maintien des haies et boisements existants au sein et en périphérie du site
- La création d'espaces verts
- L'éloignement par rapport à la RD 7
- Le principe architectural simple et de qualité facilitant l'insertion

- Le maintien d'un cône de vue orienté vers la première tranche d'urbanisation à vocation artisanale.
- L'installation d'un point de vue à l'entrée du site pour permettre aux promeneurs, aux habitants et utilisateurs de la zone de bénéficier de points de vue sur le grand paysage.

D'une manière générale, l'extension de la ZAC DE LA Fossette a pour ambition de soigner l'entrée de ville en créant un front bâti de qualité à vocation tertiaire ainsi qu'une intégration paysagère le long de la RD 7 avec un recul de 30 mètres par rapport à la voie.

3.4.5 Répondre aux enjeux d'intégration environnementale du projet et de gestion hydraulique

La volonté des élus de la communauté de communes Cœurs de Nacre est de réaliser un aménagement de qualité dans le respect de l'environnement pour permettre aux futurs usagers de bénéficier d'un cadre privilégié et respectueux de l'environnement.

Le projet prévoit :

- La création de noues en bordures des voies de circulation pour collecter et diriger les eaux pluviales vers les espaces tampons.
- La collecte et le stockage des eaux pluviales dans des ouvrages tampons : ces ouvrages permettront la gestion des eaux pluviales pour une pluie décennale
- Le rejet des eaux usées dans le réseau d'assainissement collectif pour être traitées en station d'épuration.
- Le développement de cheminements doux pour favoriser et encourager les modes de déplacements actifs (piétons et vélos).
- Le maintien en milieux ouverts de type prairial des espaces naturels prévus à l'entrée et à la limite nord de la zone pour créer des zones d'habitat favorable à l'avifaune d'intérêt patrimonial recensé sur le site : (l'alouette des champs, le bruant proyer et le lapin de garenne)
- L'incitation à la production d'énergie renouvelable via le cahier des charges

En conclusion au regard de l'ensemble de ces éléments, il est possible d'affirmer que le projet d'extension de la ZAC de la Fossette constitue un atout pour la commune de Douvres-la-Délivrande ainsi que pour l'ensemble du territoire de la communauté de communes Cœur de Nacre, qu'il constitue de toute évidence un projet d'intérêt général.

4. MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Conformément aux articles L.153-54 et L.300.6 du code de l'urbanisme lorsque les dispositions du Plan Local d'Urbanisme approuvé d'une commune ne permettent pas la réalisation d'une opération faisant l'objet d'une déclaration de projet, elles doivent être revues pour être mises en compatibilité.

Plusieurs dispositions du PLU approuvé le 3 juin 2013 sont incompatibles avec le projet d'extension de la ZAC de la Fossette et sont susceptibles de faire obstacle à sa réalisation. Il est donc nécessaire de recenser celles pour lesquelles une adaptation doit être engagée dans le cadre de la mise en compatibilité.

4.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (le PADD)

Pièce centrale du PLU, le PADD exprime la vision stratégique du développement de la commune à l'horizon 2 035. Il définit à travers les orientations générales, la politique communale en matière d'aménagement du territoire, d'équipement, d'urbanisme, de protection de l'environnement.

Le PADD évoque spécifiquement l'aménagement de l'extension de la zone d'activité de la Fossettes et reconnaît son rôle structurant à l'échelle intercommunale en matière d'activités économiques.

Le projet d'extension de la ZAC de la Fossette s'inscrit parfaitement dans les orientations du projet d'aménagement et de développement (PADD) du PLU de la commune de Douvres-la-Délivrande.

4.1.1 Le projet permet de traduire les choix pour le développement de l'économie et de l'emploi.

« D'organiser l'accueil d'entreprises en veillant à la complémentarité des différents sites ainsi qu'à la qualité de leurs aménagements et de leur insertion paysagère. »

- 1-Prévoir l'extension du principal parc d'activités de Cœur de Nacre, celui de la Fossette.
 - Pour accueillir de nouvelles entreprises (principalement industrielles ou artisanales)
 - Pour permettre à des entreprises du territoire d'y rester lorsqu'elles doivent s'agrandir ou se restructurer.
 - Pour renforcer la présence d'entreprises de services dans cette partie de l'aire urbaine caennaise.
- 3 Développer la qualité des aménagements et de l'insertion paysagère des sites économiques pour qu'ils soient à la hauteur de l'image de Cœur de Nacre

L'extension du Parc de la Fossette sera l'occasion d'une revalorisation de ses franges et d'aménagements paysagers qualitatifs à l'entrée sud de la ville.

4.1.2 Le projet permet également de traduire les choix pour la qualité du cadre de vie

« Organiser un développement urbain qui contribue à la réduction des engorgements routiers

Face à l'insuffisance du réseau routier principal, il est fait le choix de :

- 1 Accompagner les extensions urbaines par des voies structurantes qui pourront être financées par l'aménagement de ces nouveaux quartiers
- Organiser un développement urbain qui contribue à l'organisation des déplacements sans voitures
 - De développer la mixité urbaine dans les nouvelles opérations d'aménagement et de systématiser la création de voies cyclo pédestres.
 - De faciliter le recours au covoiturage et aux transports en commun
 - De réserver l'espace nécessaire à la création d'un transport en commun en site propre entre Douvres-la-Délivrande et l'agglomération caennaise.

4.1.3 Le PADD fixe les besoins fonciers pour le développement économique :

« Pour l'extension de la zone d'activité, Cœur de Nacre devra disposer d'une réserve à court terme d'environ 10 hectares pour répondre aux enjeux et besoins locaux et autant par tranche de 10 ans. : Le PADD a estimé les besoins d'ici 2 035 à 20 ha en extension urbaine »

Conformément aux orientations générales du PADD, le projet permet :

« D'organiser l'extension du parc d'activités de la Fossette par le sud. Ce parc destiné principalement à des activités industrielles, artisanales et de services a une vocation communautaire. Son extension correspond aux besoins de la communauté de communes Côte de Nacre. Son aménagement accordera un soin tout particulier au traitement paysager de l'entrée de ville et à celui des lisières avec la plaine. Ainsi, la hauteur des constructions, le traitement de la façade sur la voie d'entrée de ville (RD7) et l'implantation des enseignes ou publicité seront définis dans le cadre d'un projet paysager à la hauteur de l'ambition résidentielle et touristique de Cœur de Nacre.

Il intégrera une nouvelle desserte des quartiers Est de la ville (et potentiellement au-delà du littoral) à partir d'un nouveau carrefour d'entrée de ville sur la RD 7 assurant une meilleure gestion du trafic de poids lourds au sein de cette partie de l'intercommunalité.

Le PADD n'étant pas remis en cause, la mise en compatibilité ne concerne que les pièces réglementaires : les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le plan de zonage et le règlement écrit

4.2 Mise en compatibilité des pièces réglementaires

La mise en compatibilité du P LU de Douvres-la-Délichrande avec Le projet d'extension de la ZAC de la Fossette nécessite une évolution des pièces réglementaires du PLU :

- Actualisation des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) afin d'intégrer tous les principes d'aménagement issus des études préalablement menées et les conclusions de l'étude d'impact.
- Modification du zonage du PLU pour inclure la définition d'une zone 1AUE correspondant à l'emprise de la ZAC de la Fossette, la suppression des prescriptions de recul le long des voies, la suppression de l'emplacement réservé n° 9 et la création d'un nouvel espace réservé pour l'aménagement du futur giratoire.
- Modification du règlement écrit du PLU afin d'intégrer un règlement spécifique à la nouvelle zone 1AUE.

4.2.1 Évolutions apportées aux orientations d'aménagement et programmation (OAP)

De nouvelles OAP sont définies pour le site d'extension de la ZAC de la Fossette afin de traduire les principes d'aménagement issus des réflexions préalables.

Un site stratégique de par :

- Sa situation à l'entrée sud de la commune et le long de la RD 7 qui relie Caen à la Mer.
- Son envergure près de 22 hectares d'un seul tenant
- Son niveau de desserte : la RD7 qui comprend une piste cyclable à proximité d'un arrêt de la ligne 3 des Bus verts du Calvados

Un site muni d'éléments forts du paysage :

- Une ouverture visuelle sur le grand paysage à l'Est et au Sud
- Une visibilité des monuments historiques : la basilique de Douvres et l'église Saint Rémi

- Une perception lointaine de la bande littorale depuis le point haut du site

Principe d'aménagement et composition

- Principes urbains et routiers pour :
 - définir deux phases d'aménagement
 - Fixer les typologies des activités économiques
 - Créer une voirie principale structurante
 - Définir un nouvel accès principal à partir de la RD7 avec la création d'un carrefour giratoire.
 - Définir un réseau viaire secondaire
- Principes paysagers
 - Création d'une façade qualitative le long de la RD7, maintien de l'allée de platanes.
 - Création d'un espace vert en entrée de zone
 - Création d'un espace paysager à l'entrée du périmètre
 - Conserver des percées visuelles sur le grand paysage
 - Créer une noue paysagère
- Principes pour une qualité architecturale et environnementale
 - Proposer un élément architectural singulier signe identitaire de la ZAC

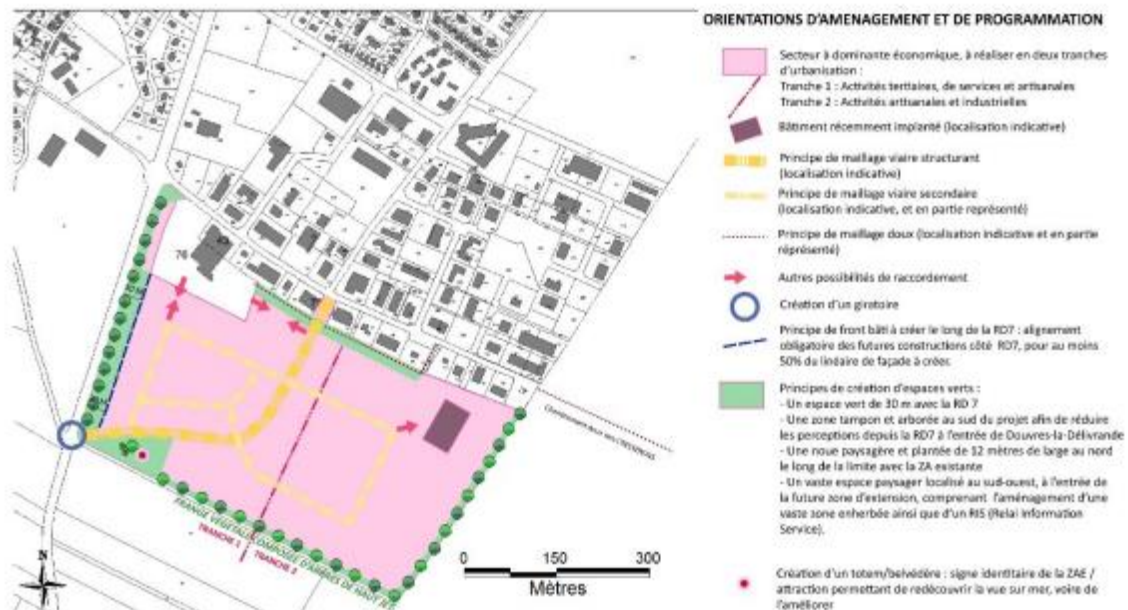


Schéma de principes des OAP

4.2.2. Le règlement écrit

Le règlement écrit pièce n° 3 a du PLU est complété pour tenir compte du règlement spécifique de la nouvelle zone **IAUe** notamment pour ce qui concerne :

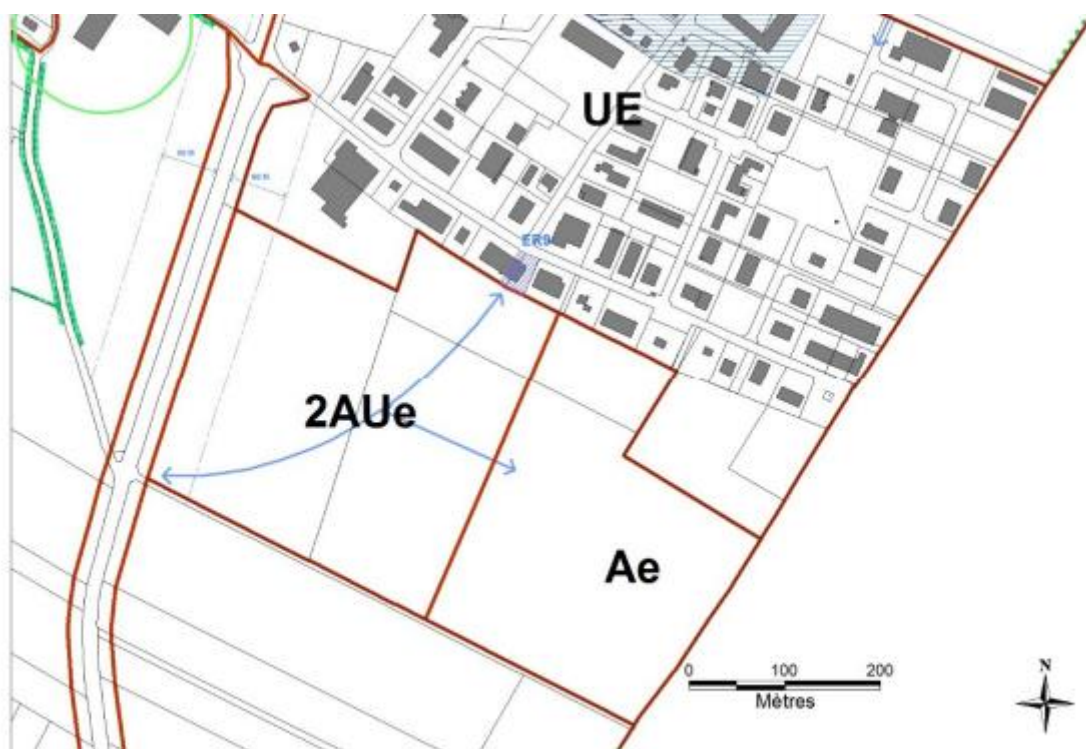
- Le traitement architectural
 - Implantation et orientation du bâti
 - Volume et hauteur des constructions

- Matériaux et aspects des constructions
- Traitement des façades et enseignes
- Le traitement paysager
 - Traitement des espaces libres
 - Traitement du stationnement
 - Clôtures
 - Essences végétales
- Traitement environnemental
 - Gestion des eaux pluviales
 - Gestion des eaux usées
 - Limitation des consommations d'énergies et production d'énergies renouvelables

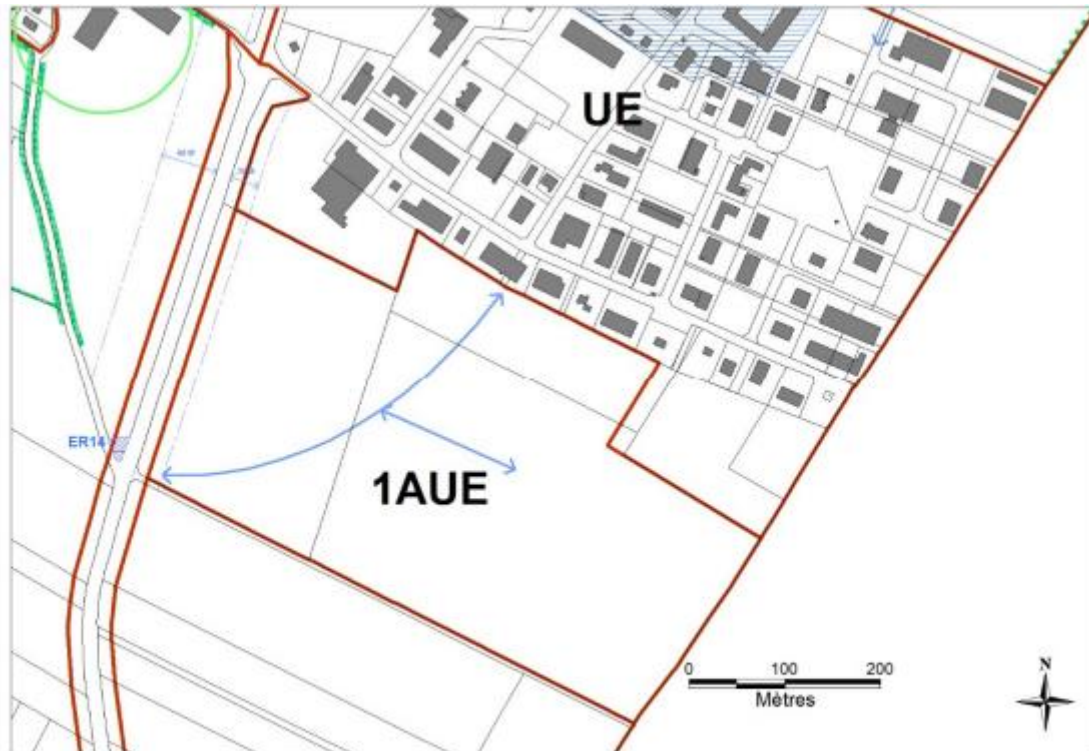
4.2.3 Le règlement graphique : le plan de zonage

Le projet n'est pas compatible avec les dispositions du règlement graphique du PLU.

Les terrains concernés par son emprise sont identifiés en zone **2 AUe et AeE**, Ces zones sont supprimées, Elles sont remplacées par la zone **1AUe** qui bénéficie d'un nouveau règlement.



Extrait du règlement graphique en vigueur avant la mise en compatibilité du PLU



Règlement graphique après la mise en compatibilité du PLU

La zone N b à l'ouest destinée à la création d'une ligne de transport en commun est maintenue.

4.2.4. Mise à jour des emplacements réservés

L'emplacement réservé n° 9 qui a été acquis par la communauté de communes est supprimé.

Un emplacement réservé n° 14 a été créé pour permettre la réalisation d'un giratoire sur la RD7 dont les fonctions seraient :

- Nouvelle entrée de ville
- Relier et améliorer la desserte de la voie des Rollets à l'ouest de la RD7.
- Desservir la nouvelle ZAC
- Offrir une nouvelle voie de contournement du centre-ville de Douvres
- Amélioration de la sécurité de la RD7, éviter le trafic des poids lourds

-

5 ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

5-1- Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E 20 0000 65 /14 en date 15 octobre 2020, le président du tribunal administratif de Caen, m'a désignée commissaire enquêteur pour procéder à l'enquête publique unique relative à la déclaration d'intérêt général du projet d'extension de la ZAC de la Fossette et la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU de Douvres-la-Délivrande.

5-2 Préparation et organisation de l'enquête

5.2.1 Réunions préalables

Le 22 octobre 2020, j'ai rencontré à la Direction départementale des territoires et la mer (DDTM) du Calvados Monsieur Pascal NGUETSAKEMBOU chargé du dossier qui m'a remis le dossier d'enquête.

Nous avons fixé les modalités de l'enquête publique et décidé qu'elle se déroulerait du lundi 23 novembre au mercredi 23 décembre 2020 12 heures soit une durée de 31 jours consécutifs dans le respect des mesures sanitaires liées à la crise du Covid 19., que les permanences se tiendraient dans les locaux de la communauté de communes Cœur de Nacre et qu'un registre d'enquête serait tenu à la disposition du public à la mairie de Douvres-la- Délivrande.

Le 12 novembre 2020, au cours de la réunion qui s'est tenue à la Communauté de communes Cœur de Nacre 7 rue de l'Église à 14 440 Douvres- la- Délivrande, j'ai rencontré : Monsieur Thierry LEFORT président de la communauté de communes et maire de Douvres- la- Délivrande, Monsieur Patrick LERMINE, vice-président de la communauté de communes et maire de Cresseron, Monsieur Patrick DUBOIS, maire adjoint en charge de l'urbanisme, délégué communautaire et Madame Nathalie HEURTEVENT, Responsable aménagement du territoire/Développement économique à la communauté de communes « Cœur de Nacre ». Cette réunion a été essentiellement axée sur la présentation du projet par les élus, ainsi que sur les modalités à mettre en place pour le bon déroulement de l'enquête dans le respect des conditions sanitaires liées à l'épidémie Covid 19.

Le 20 novembre 2020, je me suis rendu à la communauté de communes pour vérifier que les dossiers étaient complets et que toutes les mesures avaient été prises pour que l'enquête se déroule dans de bonnes conditions.

5.2.2 Visite du site concerné par le projet

À l'issue de la réunion du 12 novembre, avec Madame Nathalie HEURTEVENT et Monsieur Patrick LERMINE, je me suis rendu sur le site concerné par l'extension de la zone d'activités de la Fossette. Ce déplacement sur le terrain a donné lieu à de nombreux échanges notamment sur les enjeux environnementaux et m'a permis d'observer la typologie des lieux et de mieux appréhender les enjeux environnementaux du projet.

La préparation de l'enquête s'est déroulée dans un très bon climat, Nous nous sommes facilement accordés sur les différentes modalités de l'enquête et sur son organisation matérielle.

5.3 Publicité

Selon l'article 7 de l'arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture de l'enquête publique, celle-ci a été annoncée : 15 jours avant le début de l'enquête et rappelée dans les 8 jours premiers jours

Par voie de presse dans la rubrique des annonces légales des journaux :

- Ouest-France les 5 et 23 novembre 2020
- Liberté de Normandie le 5 novembre et le 3 décembre 2020

Par voie d'affiche

En mairie de Douvres-la Délivrande, au siège de la communauté de communes Cœur de Nacre et sur le site concerné de l'extension. 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci

Par internet :

Sur le portail internet des services de l'État à l'adresse : <http://www.calvados.gouv.fr/>

Sur le site internet de la communauté de communes

Sur le site internet de la mairie de Douvres-la Délivrande

La publicité de l'enquête par voie de presse et d'affichage a été réalisée conformément à la réglementation et dans les délais légaux. Elle a permis une bonne information du public

5.4- Consultation du dossier et recueil des observations

5.4.1 Consultation du dossier

L'ensemble du dossier et le registre d'enquête ont été tenus à la disposition du public du lundi 23 novembre au mercredi 23 décembre 2020 à 12 heures.

Sur support papier et au format numérique via un poste informatique mis à la disposition du public :

- Au siège de la communauté de communes et à la mairie de Douvres-la-Délivrande aux heures habituelles d'ouverture.

Par voie dématérialisée

- Sur le site des services de l'État dans le Calvados : <http://www.calvados.gouv.fr/>
- Sur le site Internet de la communauté de communes <http://www.Douvre-la-Délivrande.fr>
- Sur le site Internet de la mairie : <http://www.Douvre-la-Délivrande.fr>
- À l'adresse de la société PRÉAMBULES : <https://.registre-dematerialise.fr/2212>

Informations complémentaires

- Le public pouvait obtenir des informations complémentaires auprès de Madame Nathalie HEURTEVENT, Responsable Aménagement du Territoire /Développement Économique à la communauté de communes Cœur de Nacre.

5.4.2 Recueil des observations et propositions du public

Pendant toute la durée de l'enquête, le public intéressé a pu prendre connaissance du dossier et formuler ses observations, propositions ou contrepropositions par écrit :

- Dans le registre d'enquête en version papier au siège de la communauté de communes et à la mairie de Douvres-la Délivrande.
- Dans le registre dématérialisé dédié en cliquant sur le lien numérique : PRÉAMBULES : <https://.registre-dematerialise.fr/2212>
- Par courrier adressé à l'attention du commissaire enquêteur à la Communauté de communes Cœur de Nacre, siège de l'enquête.

5.5 Consultation des observations du public :

Pendant toute la durée de l'enquête les observations du public étaient consultables sur le registre dématérialisé et sur les registres physiques tenus à la disposition du public.

Le dossier était facilement consultable par le public qui a privilégié la version numérique. Elle permet une consultation plus souple (horaire, téléchargement de documents)

5.6 Permanences

Trois permanences se sont tenues dans la salle de réunion de la communauté de communes Cette salle était suffisamment vaste pour accueillir le public dans le respect de mesures sanitaires imposées par la pandémie Covid 19

- Le lundi 23 novembre 2020 de 09 heures à 12 heures
- Le vendredi 11 décembre 2020 de 14 heures à 17 heures
- Le mercredi 23 décembre de 9 h 00 à 12 heures Clôture de l'enquête

Ces permanences se sont déroulées dans un bon climat aucun incident n'est à signaler

Au cours de la première permanence, j'ai reçu Monsieur Maisonnier venu s'informer sur la procédure à suivre pour déposer une observation. À la permanence du 11 décembre M. et Mme MAISONNIER sont venus consulter le dossier d'enquête et déposer leurs observations sur le registre d'enquête.

Le mercredi 23 décembre 2020 à 12 heures le délai d'enquête étant expiré, j'ai clos les registres d'enquête.

La fréquentation très réduite du public bien que l'information ait été largement diffusée s'explique par le fait que le projet était consultable sur Internet.

6- RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu formuler librement ses observations, propositions ou contrepropositions.

Sur les registres d'enquête à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le commissaire enquêteur ouverts au siège de la communauté de communes « Cœur de Nacre » et à la mairie de Douvres-la Délivrande

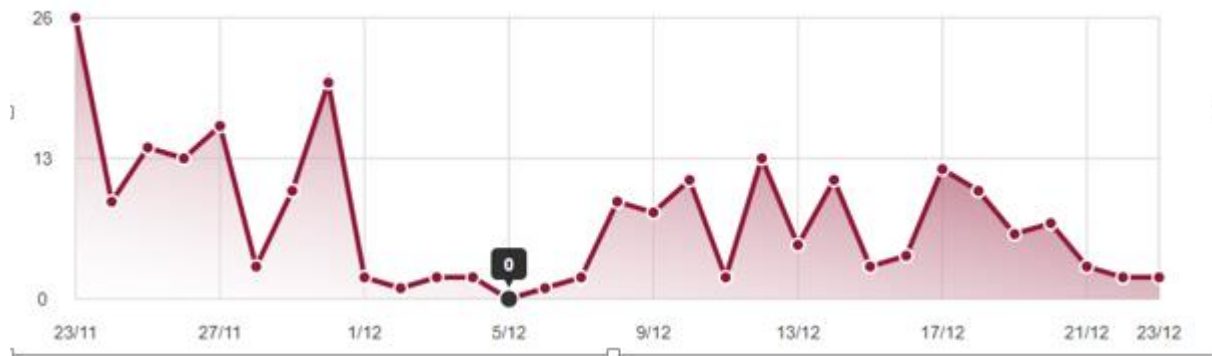
Sur le registre dématérialisé à l'adresse : <https://regisre-dematerialise.fr/2212>

Par courrier postal ou déposé, à l'attention du commissaire enquêteur à la Communauté de communes Côte de Nacre au siège de l'enquête.

Au cours de mes permanences, j'ai reçu 2 personnes.

Le public s'est peu déplacé pendant l'enquête. Il a privilégié le registre dématérialisé qui permet une consultation via internet plus souple en termes d'horaire et de téléchargement, comme en atteste le graphique

REGISTRE DÉMATÉRIALISÉ



Statistiques : 229 visiteurs 500 téléchargements

Ce sont des chiffres importants qui confirment la bonne implication du public. Aucune observation n'a été notée ce qui peut être mis à l'actif de la qualité du dossier présenté à l'enquête et au fait que le projet d'extension de la ZAC est bien accepté par le public.

6.1 Observations du public

6.1.1 Sur le registre dématérialisé

La seule observation concerne l'incident informatique qui s'est produit le 23 novembre 2020 : le registre dématérialisé a été clos par erreur à 12 heures suite à une erreur matérielle dans les données. Il a été rouvert à 14 heures ce qui n'a eu aucune conséquence sur le bon déroulement de l'enquête.

6.1.2 Sur les registres papier

Aucune observation n'a été notée sur celui de la mairie de Douvres-la-Délivrande

Deux observations ont été notées sur celui de la communauté de communes

1-Monsieur et Madame MAISONNIER

Où est la nécessité d'étendre une zone artisanale qui a de nombreuses « friches » non utilisées dans la zone existante ?

Interpellation sur la préservation de l'environnement et des terrains agricoles : discours paradoxal petit terrain pour habitation ! Nécessité de densifier pour préserver les terres riches normandes

Maintien des deux allées d'arbres de chaque côté de la route entrante RD 7 nous paraît essentiel dans le paysage entrée de commune sinon ce serait dénaturé l'entrée de Douvres

Observation du commissaire enquêteur

Je considère que l'observation relative au maintien de l'allée d'arbres est sans objet. Le projet prévoit non seulement de la préserver mais de l'accompagner d'une bande paysagère de 30 mètres plus propice à la biodiversité.

Réponse de la communauté de communes Cœur de Nacre

La zone d'activité existante compte plus de 70 entreprises, il n'existe plus aujourd'hui de terrain disponible à l'acquisition pour les entreprises de Cœur de Nacre. Le marché locatif est également tendu, nous recevons régulièrement des porteurs de projet recherchant un local à louer et il n'est pas toujours possible de les réorienter vers des locaux disponibles.

Il existe aujourd'hui deux sites qui peuvent être considérés comme inoccupés sur le territoire. Le premier bâtiment est situé en entrée de ville depuis Caen. Cependant, ce bâtiment est la propriété de la centrale immobilière des Mousquetaires, qui porte un projet sur ce site. Ce projet nécessite des autorisations administratives qui sont longues à obtenir et peuvent faire l'objet de recours, ce qui explique le temps d'inoccupation du bâtiment.

L'autre bâtiment constitue l'ancien site occupé par l'entreprise Lagniel qui a déménagée pour doubler sa surface d'usine, ce que le terrain ne permettait pas à l'emplacement d'origine. Cette entreprise en très forte croissance est venue s'installer en amont de la ZAC sur des terrains heureusement acquis en amont par la collectivité pour répondre à ce type de besoin urgent. La collectivité ne perd pas de vue l'ancien site, elle est en dialogue régulier avec le propriétaire pour optimiser son utilisation. Ce dernier a accepté de rendre le bâtiment divisible pour y installer différentes entreprises. Une première entreprise est venue s'y installer en fin d'année.

La faible disponibilité de foncier économique a déjà eu pour conséquence une densification des constructions dans la zone d'activité. Des terrains libres depuis très longtemps ont vu émerger des projets (exemple bâtiment Axa à l'entrée de la ZAE qui accueillera bientôt un ancien hébergé de notre pépinière d'entreprise qui avait dû se déplacer sur l'agglomération caennaise). Nous pouvons également citer le projet Biocoop, en cours de construction sur un bâtiment anciennement utilisé par une entreprise de carrelage. Enfin, nous constatons plusieurs projets de division de terrain existants afin de permettre à des porteurs de projet de s'installer, c'est le cas d'une entreprise de menuiserie qui a concédé 1 000 m² de son terrain qu'elle utilisait peu pour l'installation d'une autre entreprise.

La collectivité est tout à fait consciente de la nécessité d'appliquer des logiques d'économie et de densification aux entreprises afin de préserver les terres agricoles normandes. C'est pourquoi, plusieurs lots dans la ZAC seront constitués de bâtiments qui regrouperont plusieurs entreprises afin d'économiser les espaces communs et de regrouper plusieurs petites demandes foncières. Il n'en reste pas moins que la logique d'une entreprise est différente de celle d'un particulier. Elle doit prévoir son avenir, anticiper sa progression ou ses difficultés. Elle ne peut pas déménager à chaque phase de croissance. En fonction de son type d'activité, il est donc nécessaire de lui accorder une surface potentielle de développement à l'échelle de 5/6 ans.

De même il est nécessaire de prévoir une surface d'environ 5 hectares en réserve pour répondre à un besoin futur de déménagement du site de production de « BATIMETAL » situé en centre bourg de Douvres La Délivrande.

2-Monsieur BRUGGEMAN Christophe

Je suis agriculteur à Cresseron et je possède la parcelle en aval de la zone, je viens consulter l'enquête publique et je fais ces remarques :

Au niveau du ruissellement des routes, parkings, cours et autres surfaces imperméabilisées, le projet reste excessif.

Un autre enjeu fort, les agriculteurs expropriés, 20 ha au total risquent d'être la variable d'ajustement.

L'énorme rond-point de la zone ne sera pas raccordé en direct sur la route nouvelle.

Réponse de la communauté de communes Cœur de Nacre

Le projet de la ZAC prévoit le minimum de surfaces imperméabilisées, qui seront constituées des voiries et stationnement le long des voiries. A noter que les stationnements sont en pavés perméables. L'ensemble des cheminements doux est composé de sable stabilisé. Le projet a fait l'objet d'un dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau. Les noues et espaces verts ont vocation à recueillir les eaux pluviales pour une infiltration douce et naturelle en recréant de la biodiversité. Le projet a donc tout à fait pris en compte la problématique du ruissellement des eaux.

La collectivité est aujourd'hui propriétaire de l'ensemble du foncier nécessaire à la réalisation du projet. Aucun exploitant agricole n'a fait l'objet d'une expropriation et tous se sont vus proposer une compensation foncière qu'ils ont acceptée. La collectivité a, depuis longtemps, fait le choix de travailler avec la SAFER pour acquérir des parcelles agricoles dans l'objectif de les proposer au titre de compensations foncières. Cela représente un budget non négligeable de plusieurs centaines de milliers d'euros, traduisant l'investissement de Cœur de Nacre sur ce sujet.

Le rond-point qui sera créé en entrée de ville a pour premier objet de raccorder la voirie principale de la ZAC à la D7. Ce rond-point sera du même gabarit que le rond-point existant aujourd'hui et desservant la zone d'activité actuelle. La collectivité a appliqué les préconisations techniques faites par le Département étant donné que ce dernier sera situé sur une route départementale.

Les réponses de la communauté de communes, porteur du projet sont très satisfaisantes dans le fond et la forme, elles s'inscrivent dans un réel esprit de dialogue et d'ouverture

6-2 Consultation des personnes publiques associées (PPA)

Conformément aux dispositions de l'article L 153-54 du code de l'urbanisme, les adaptations nécessaires du PLU de Douvres la Délivrande ont fait l'objet d'un examen conjoint par les personnes et services publics associés à la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU lors des réunions qui se sont tenues au siège de la communauté de communes Cœur de Nacre les 26 février et 10 septembre 2019.

Étaient présents :

- Les services de l'État : la Direction Départementale des Territoires et de la Mer DDTM du Calvados et DDTM -DT de Caen
- Le SCOT Caen Normandie Métropole
- La Chambre de Commerce et d'Industrie CCI Caen Normandie
- La Chambre d'Agriculture
- Le Conseil Départemental
- La commune de BENY sur-MER
- La commune de Berrnière sur Mer

Pour la communauté de communes Cœur de Nacre :

- Madame HEURTEVENT Responsable Aménagement du territoire Développement Économique
- Monsieur LERMINE Vice-président de l'intercommunalité, Maire de Cresseron

Le bureau d'études NEAPOLIS.

Les remarques et observations émises par les personnes publiques et services associés ont fait l'objet de procès-verbaux et de mémoires en réponse de la part de la CCCN et de Normandie Aménagement (concessionnaire de la ZAC de la Fossette) qui ont été transmis aux PPA. Ces documents étaient joints au dossier d'enquête

6.2.1 Les observations portent sur les thèmes suivants :

6.2.1. 1 L'extension urbaine de l'activité à l'échelle de la CCCN

Courseulles a approuvé le projet d'une zone d'activité de 3 ha 8 dans son PLU. L'intégration de Courseulles dans la CCCN interroge l'intérêt général du projet et la priorité de création de la zone d'activités. La compétence aménagement économique de Courseulles ayant aussi fait l'objet d'un transfert à la CCCN, l'ordre de priorité et le développement économique sur le territoire de Côte de Nacre est axé sur Douvres la Délivrande pour ce projet.

Réponse de la CCCN

- *La Communauté de communes Cœur de Nacre dispose de la compétence développement économique. La récente intégration de la commune de Courseulles dans la CCCN a entraîné le transfert de la compétence développement économique sur cette commune. À ce titre, la logique du territoire a intégré la priorité des secteurs à réaliser. La ZAC de la Fossette reste l'axe majeur de développement économique à la fois dans la confortation du parc d'activités existant et à la fois dans l'extension du nouveau parc. La stratégie de concentration de l'activité et des moyens sur la ZAC de la Fossette pour le territoire de la CCCN répond aux besoins pour le court et le long terme. Le choix de l'aménageur Normandie Aménagement pour le suivi de ce projet confirme la volonté de la CCCN de pouvoir engager les phases opérationnelles sur Douvres- la- Délivrande.*

Avis du commissaire enquêteur Pas de remarque, la stratégie de la communauté de communes de regrouper son développement économique sur le site stratégique de la Fossette est pertinent.

6.2.1 2.Végétalisation

Le principe de haie bocagère serait à retenir comme solution pour réintégrer et renforcer la biodiversité à la place du linéaire d'arbres prévus au sud du projet. Ce parti pris est plus favorable à l'écosystème local

Réponse de la CCCN

- *Le programme des équipements publics prévoit le renforcement de la végétalisation au sein et autour du projet. Il est proposé de réaliser des plantations d'arbres sur les bordures de la ZAC afin de redéfinir le paysage du projet et de permettre le développement des espèces animales. La proposition de plantation de haies sera prise en compte dans le programme de l'équipement. La maîtrise d'œuvre, composée d'un paysagiste qui sera sélectionnée, aura pour étude l'opportunité de ces plantations tant pour la création d'espaces de biodiversité que pour le maintien des espèces identifiées. Il n'y a pas de contradiction entre cette nouvelle proposition pour le projet sur l'aspect environnemental. Le dossier de réalisation et l'AVP/PRO introduiront le résultat des études menées sur la localisation, le type de végétaux, la forme et le volume de ces haies.*

Une distance de 5 à 10 mètres est à prévoir à l'intérieur du projet pour l'implantation et l'entretien des haies en limite avec les terres agricoles. Cette distance est issue des discussions en cours pour le futur projet de loi/arrêté ministériel sur l'interdiction de pulvérisation phytosanitaire.

Réponse de la CCCN

- *Cette distance de précaution évoquée n'est pas figée et applicable à ce jour. Normandie Aménagement et la CCCN comme tous les acteurs concernés suivent l'évolution législative et restent dans l'expectative. La distance finale sera précisée par la loi et/ou décret d'application qui viendra s'imposer à l'ensemble du territoire.*

Avis du commissaire enquêteur : la prise en compte de ces remarques par la CCCN et sa réponse montre que son objectif n'est pas seulement économique mais traduit son souci de s'engager dans un projet paysager hautement qualitatif qui doit permettre de redéfinir le paysage, de développer et renforcer la biodiversité de ce territoire

6.2.1.3 Compensation agricole l'application du principe ERC « éviter, réduire, compenser ».

Le dossier de compensation agricole collective qui sera soumis à la CDPENAF devra mettre en avant des solutions dites « ERC » Éviter, Réduire et Compenser pour limiter les impacts sur l'environnement milieux naturels, biodiversité.

Réponse de la CCCN

- *Deux études sur la compensation agricole collectives ont été menées. Une première par la CCCN avec la Chambre d'Agriculture et une seconde par Normandie Aménagement avec la SAFER. Une seule des études sera présentée en CDPENAF. En revanche, les éléments ERC des deux études seront pris en compte pour la réalisation du projet. Les études sont complémentaires et les propositions suffisamment différentes pour enrichir directement la stratégie environnementale du futur parc d'activité. Aussi, les propositions compensatoires sont multiples et répondent toutes à des besoins en formations professionnelles, matériels d'apprentissage, développement de structures d'exploitations locales.*

6.2.1.4 Urbanisme

Une vigilance est rappelée sur les surfaces urbanisables consommées car les terres agricoles sur ce territoire ont une qualité réelle.

Réponse de la CCCN

- *Le projet d'extension de la zone d'activités existante avait été ciblé dans l'ensemble des documents d'urbanisme. La stratégie du territoire propose de concentrer les activités sur le même périmètre en entrée de ville. Afin de ne pas étendre sans connexion et de créer des zones ad hoc à l'urbanisation existante, la zone à créer reste dans la continuité de la zone existante. Il s'agit, par la même occasion de renforcer le tissu économique de la CCCN sur la commune de Douvres-la-Délivrande et à la fois de rénover la zone existante en créant de nouvelles conditions de desserte et de paysagement.*
- *Le PLU a classé en 2013 cette zone en 2AUE et Ae. La première permet déjà la construction d'infrastructures pour le développement économique. La seconde Ae permet de maintenir l'exploitation agricole dans l'optique de réaliser un projet d'aménagement pour les activités économiques.*
- *Les études de la compensation agricole collective rappellent que Normandie Aménagement prévoit de réemployer les terres agricoles sur le projet des HAUTS DE L'ORNE pour l'usage de sa pépinière ou encore sur d'autres opérations qui nécessiteraient des terres de bonne qualité en compensation de sols plus pauvres ou pollués.*

Avis du commissaire enquêteur : pas de remarque

La CCCN a identifié une entreprise industrielle en centre-ville qui pourrait faire l'objet d'un déplacement sur la future zone d'activité. Cela permettrait d'assurer un renouvellement urbain en habitat en cœur de ville et de concentrer l'activité sur une zone plus adaptée. Ce projet de développement s'inscrit dans les objectifs du projet et le phasage de l'organisation économique du territoire de la CCCN

Réponse de la CCCN

- *L'entreprise Batimétal, Groupe Keyor, est implantée historiquement en centre-ville pour une activité de fabrication métallurgique. Cette industrie génère des nuisances sonores et apporte un flux de véhicules lourds important. L'augmentation récente de la production accroît les problématiques. La CCCN et la commune souhaitent pouvoir envisager le déplacement de cette industrie du centre-ville vers le futur parc d'activités, lieu plus adapté. La libération de ce foncier permettrait la reconversion de cet espace urbain en habitat (surface occupée du site aujourd'hui 3,5 ha).*

Avis du commissaire enquêteur : pas de remarque

Une zone classée en Ae à proximité du projet a suscité des questions sur le développement plus important des projets. Cette zone est hors du périmètre de la ZAC à réaliser et devrait repasser en zone A (zone agricole).

Réponse de la CCCN

- *La CCCN et La commune ont bien identifié la zone Ae mise en avant. Toutes deux confirment que cette zone ne fait pas l'objet d'un projet d'aménagement. Un courrier particulier de réponse à cette préoccupation de la chambre d'agriculture sera rédigé en ce sens par la commune.*

Avis du commissaire enquêteur : par courrier en date du 13 janvier 2021, joint en annexe, Monsieur le Maire de Douvre-la-Délivrande a confirmé que la commune n'a aucune intention d'urbaniser la parcelle ZH 375 qui se trouve dans la continuité de la ZAC côté nord

6.2.1.5 Équipements publics

Les conditions de desserte du projet ne seront pas modifiées par le Département

Réponse de la CCCN

- *Dans le cadre de la concession d'aménagement, il est prévu que Normandie - Aménagement réalise le giratoire sur la RD7 pour créer les meilleures conditions de desserte du parc d'activités (nouveau et existant) . Cet équipement public semble incontournable au regard du flux de véhicules actuel pour limiter au maximum la traversée de la ville par les véhicules professionnels. De même, cela permet de limiter les nuisances sonores et de préserver le cadre de vie de la zone d'habitat principale de Douvres-la – Délivrande aux abords de la RD7.*

Avis du commissaire enquêteur : pas de remarque. La création de ce carrefour giratoire dans le cadre du projet va permettre d'améliorer les conditions de circulation et de sécurité non seulement pour la zone concernée mais aussi à l'intérieur du centre-ville et donc la qualité de vie des habitants.

6 .2.1.6 Urbanisme et documents opposables

Il est rappelé que le SCoT en vigueur prévoit la création de la ceinture verte, en contournement global du projet, essentielle à Caen Métropole. Cette frange constituera une limite d'urbanisation pendant de nombreuses années. Cette zone tampon arborée est à consolider pour créer un véritable lien écologique

Réponse de la CCCN

- *Cette remarque fait écho aux soins à apporter à la valorisation environnementale du front sud de l'opération. Normandie - Aménagement tient compte de ces enjeux et les intégrera lors de l'élaboration du dossier de réalisation.*

Avis du commissaire enquêteur : pas de remarque la prise en compte de cette observation contribuera encore à améliorer son projet

6.2.1.7 Impacts sur les terres agricoles

Des justifications pourraient être apportées au dossier en matière d'impacts du projet sur la viabilité des exploitations agricoles.

- **Réponse de la CCCN**
- *Depuis 2016, la loi impose la réalisation d'une étude sur la compensation agricole collective pour mesurer l'impact d'un projet sur les terres agricoles. Cette étude contient les impacts, les mesures compensatoires et son montant global. Ce dossier a été constitué et sera soumis au Préfet après avis de la CDPENAF. En outre, une étude agricole réalisée par la SAFER sur les exploitations concernées par le projet a été réalisée dès le début de projet afin d'identifier les volontés de chaque exploitant ainsi que pour initier un travail de compensation foncière. Ce travail est en cours d'achèvement puisque tous les exploitants impactés par le projet auront pu se voir proposer une compensation foncière.*

L'attention est portée sur le fait que le futur SCoT fixera une enveloppe foncière maximale de 30 hectares pour l'économie (1,5 ha par an pour la communauté de communes) Ainsi, le projet envisagé équivaut à 15 années de consommation pour le développement économique du territoire. Il est jugé très pertinent l'objectif de renforcer la desserte de transport collectif, au vu des futurs emplois créés.

Réponse de la CCCN

- *La CCCN prend note de la consommation foncière du projet à l'égard du quota prévu sur cette partie du territoire.*

Avis du commissaire enquêteur : pas de remarque

6.2.1.8 Ressources, alimentation en eaux potable AEP

Le syndicat d'eau a modélisé les capacités de production au vu des besoins futurs et a émis un avis favorable du projet. Il est souligné que la compétence de la production a été transférée au Syndicat d'eau du bassin caennais depuis 12 ans mais que la connexion au réseau de l'agglomération caennaise n'est toujours pas effective. Cette connexion devait notamment permettre de réduire la teneur en nitrate de l'eau distribuée. Malgré cette non-connexion, la CCCN précise que la qualité de l'eau s'améliore d'année en année.

Réponse de la CCCN

- *Le dossier de loi sur l'eau a permis d'établir un diagnostic sur l'alimentation de l'eau potable. L'étude réalisée pour le projet tient compte du réseau existant et des travaux et ouvrages à prévoir selon le dimensionnement du projet de zone d'activités. Le dossier de loi sur l'eau a reçu un avis favorable du Préfet. Normandie - Aménagement aspectera les conditions de réalisation prescrite dans cet arrêté*

Avis du commissaire enquêteur : cette réponse est satisfaisante

7- AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE (MRAe) DE NORMANDIE

En date du 20 février 2020, la mission régionale d'autorité environnementale MRAe de Normandie a émis son avis délibéré sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Douvres-la-Délivrande dans le cadre de la déclaration de projet d'extension de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Fossette.

L'autorité environnementale note que le dossier est de bonne qualité rédactionnelle et correctement illustré, qu'il est complet. Elle constate que le projet n'engendrera pas de réduction de la zone agricole **Ae** existante. Elle recommande la mise en place dans le règlement du PLU de dispositions réglementaires susceptibles de favoriser la réalisation de constructions performantes d'un point de vue énergétique et environnemental afin de mieux prendre en compte le changement climatique.

Cette recommandation de la MRAe pourra être traduite dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)°

Réponse de la CCCN

Cœur de Nacre travaille sur ces compléments avec son bureau d'études Alise

8 - LE PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

Ce document de quatre pages retrace le déroulement de l'enquête, il donne des informations sur la participation du public. Il reprend les observations du public et celles des personnes publiques

À l'occasion de l'établissement du procès-verbal de synthèse, j'ai posé plusieurs questions au porteur de projet, elles sont reprises dans le paragraphe suivant.

8.1 OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Aux termes de l'enquête pouvez-vous me préciser la situation foncière de la parcelle ZE 111 (dernière parcelle à acquérir) sur laquelle vous envisagez un aménagement public ? L'étude préalable d'impact agricole qui a fait l'objet d'un avis défavorable le 5 novembre 2019 de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a-t-elle été complétée par Normandie Aménagement comme le demande la DDTM dans son courrier du 8 juillet 2020. ?

La liste des emplacements réservés de la notice de présentation correspond-elle à celle du PLU ?.

Quel est le niveau d'équipement et de réseaux internet de la ZAC de la Fossette ?

RÉPONSE DE LA CCCN

La parcelle ZE 111 a été acquise à l'amiable en décembre 2020 par Normandie Aménagement. L'exploitant agricole a signé un protocole d'échange foncier afin de libérer la parcelle et d'acquérir en échange 12,73 ha sur la Commune de Douvres-la-Délivrande, terres libérées par un autre échange foncier réalisé par la SAFER.

La Communauté de communes Cœur de Nacre et Normandie Aménagement ont réalisé deux études relatives à la compensation agricole collective, la première étude par la Chambre d'agriculture et la seconde par la SAFER. Ces études visent effectivement à étudier l'impact du

projet sur l'économie agricole ainsi qu'à présenter les mesures proposées pour compenser ces impacts. Le Préfet a invité la Société Normandie Aménagement à compléter l'étude présentée devant la CDPENAF sur la partie de l'étude visant à éviter et réduire ainsi que sur l'étude des impacts cumulés des projets d'aménagements existants sur la Communauté de communes. Nous n'avons pas eu connaissance de ces compléments mais nous allons solliciter la Société à ce titre afin de connaître leur position sur le sujet.

L'étude SAFER présentée devant la CDPENAF par Normandie Aménagement proposait une indemnité d'un montant de 246 000 € au titre de la compensation agricole collective. N'ayant pas reçu d'avis dans le délai de 4 mois, l'avis est réputé favorable. La collectivité souhaiterait agir sur le territoire afin de valoriser les circuits courts en ouvrant ainsi des débouchés aux agriculteurs locaux. Pour ce faire, elle souhaiterait pouvoir bénéficier de ces fonds réservés pour compenser l'impact du projet sur l'économie agricole. Une réflexion avec la Chambre d'agriculture vient d'ailleurs d'être initiée autour de la création d'une cuisine centrale pour approvisionner les cantines scolaires de Cœur de Nacre.

La liste des emplacements réservés de la notice de présentation correspond bien à celle du PLU modifiée au titre de la Déclaration de Projet (création de l'emplacement réservé 14 et suppression de l'ER 9).

Sur la ZAC, le réseau de télécommunication sera installé pour permettre aux entreprises un accès internet haut débit. Des fourreaux seront posés pour permettre l'installation de la fibre optique par le gestionnaire du réseau d'initiative publique du Calvados.

9-LE MÉMOIRE EN RÉPONSE

J'ai reçu le mémoire en réponse le 12 janvier 2021. Ce mémoire apporte une réponse aux observations du public, et à celles formulées par le commissaire enquêteur. Il prend en compte les recommandations émises par les personnes publiques associées ce qui contribuera à améliorer les documents.

10-LA CONCLUSION DU RAPPORT

La déclaration de projet d'extension de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Fossette emportant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Douvres-la-Délivrande qui a fait l'objet de cette enquête publique unique s'inscrit dans les objectifs du SCoT Caen Métropole révisé et dans les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (le PADD) du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune. Les personnes publiques concernées se sont exprimées sur l'intérêt général du projet lors des réunions d'examen conjoint du 26 février et du 10 septembre 2019.

Tout au long de l'enquête qui s'est tenue au siège de la communauté de commune « Cœur de Nacre » pendant 31 jours consécutifs, du 23 novembre au 23 décembre 2020, le public a pu librement donner son avis, exprimer ses suggestions et demandes sur le projet.

Après avoir décrit la procédure, décrit le déroulement de l'enquête, analysé les observations présentées par le public et les personnes publiques et services associés et les réponses apportées par la Communauté de commune Cœur de Nacre porteur du projet, j'ai complété ce rapport par mes conclusions et donné mon avis dans les deux documents joint.

La commissaire enquêteur

Françoise DUFOURNIER

Caen le 16 janvier 2021

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION DE PROJET D'EXTENSION DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) DE LA FOSSETTE EMPORTANT ET À LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE DOUVRES LA-DÉLIVRANDE.

Enquête publique du 23 novembre au 23 décembre 2020

Menée en exécution des prescriptions de l'arrêté préfectoral du 2 novembre 2020

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

In application de l'article R 123-18 du code de l'environnement, le commissaire enquêteur adresse ce jour, le procès-verbal de synthèse des observations formulées au cours de l'enquête à Monsieur le Président de la communauté de communes « Cœur de Nacre » désigné maître d'ouvrage, responsable du projet.

COMPTE RENDU ET BILAN DE L'ENQUÊTE

Par arrêté en date du 2 novembre 2020, le Préfet du Calvados a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration de projet d'extension de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Fossette emportant et à la mise en compatibilité du PLU de la commune de Douvres-la-Délivrande.

Par ordonnance E 20 000 065/14 en date du 15 octobre 2020, le Président du tribunal administratif de Caen m'a désignée commissaire enquêteur pour conduire cette enquête qui s'est déroulée du 23 novembre au 23 décembre 2020 12 heures au siège de la communauté de communes 7 rue de l'Église 14 440 Douvres-la-Délivrande et sur le territoire de la commune.

L'enquête a duré 31 jours, elle s'est déroulée du 23 novembre au 23 décembre 2020 12 heures au siège de la communauté de communes « Cœur de Nacre » 7 rue de l'Église 14 440 Douvres-la-Délivrande et sur le territoire de la commune de Douvres-la-Délivrande.

Je me suis tenue à la disposition du public au siège de la communauté de communes « Cœur de Nacre » le lundi 23 novembre 2020 de 9 heures à 12 heures, le vendredi 11 décembre 2020 de 14 heures à 17 heures le mercredi 23 décembre 2020 de 9 heures à 12 heures, clôture de l'enquête.

À l'issue de l'enquête le mercredi 23 décembre 2020 à 12 heures, j'ai clos les registres d'enquête.

L'enquête a fait l'objet d'une large publicité par voie d'affichage sur les panneaux de la communauté de communes « Cœur de Nacre », de la mairie et sur ceux posés aux abords du site concerné par l'extension de la ZAC de la Fossette, par internet sur les sites des services de l'État, de la communauté de communes et de la commune, par voie de presse dans les journaux : Ouest-France et Liberté de Normandie,

Le dossier complet de la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU, établi par les bureaux d'études Alise Environnement pour l'étude environnementale et NEAPOLIS pour la mise

Dossier T.A n° 20 000 065/14 : Enquête publique unique Déclaration de projet extension de la ZAC de la Fossette emportant la mise en compatibilité du PLU de la commune de Douvres-la-Délivrande Procès-verbal de synthèse 1

Déclaration de projet relative à l'extension de la ZA Fossette emportant la mise en compatibilité du PLU de Douvres-la-Délivrande 38

en compatibilité du PLU, l'ensemble des pièces exigées par l'article R 123-8 du code de l'environnement étaient consultables durant toute la durée de l'enquête.

Au siège de la communauté de communes « Cœur de Nacre » 7 rue de l'Église 14 440 Douvres-la-Délivrande et à la mairie de Douvres-la-Délivrande 8 route de Caen 14 440 Douvres-la-Délivrande aux jours et heures habituelles d'ouverture sur support papier et sur support numérique via un poste informatique.

Sur le site internet de l'État dans le département : <https://www.calvados.gouv.fr>

Sur le site de la société Préambules : <https://registre-dematerialise.fr/2212>

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu formuler librement ses observations, propositions ou contrepropositions.

Sur les registres d'enquête à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le commissaire enquêteur ouverts au siège de la communauté de communes « Cœur de Nacre » et à la mairie de Douvres-la Délivrande

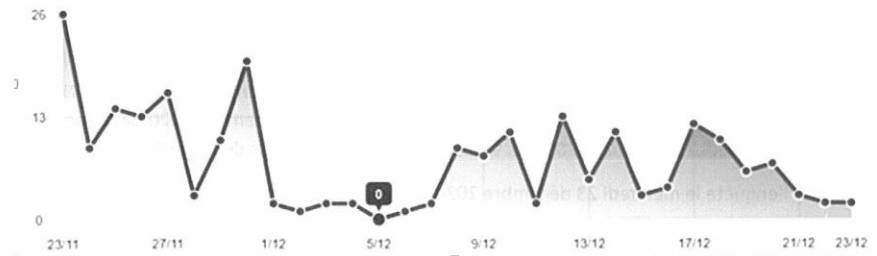
Sur le registre dématérialisé à l'adresse : <https://registre-dematerialise.fr/2212>

Par courrier postal ou déposé, à l'attention du commissaire enquêteur au siège de l'enquête.

Au cours de mes permanences, j'ai reçu 2 personnes.

Le public s'est peu déplacé pendant l'enquête. Il a privilégié le registre dématérialisé qui permet une consultation via internet plus souple en termes d'horaire et de téléchargement, comme en atteste le graphique.

REGISTRE DÉMATÉRIALISÉ



Statistiques : 229 visiteurs 500 téléchargements

Ce sont des chiffres importants qui confirment la bonne implication du public. Aucune observation n'a été notée ce qui peut être mis à l'actif de la qualité du dossier présenté à l'enquête et au fait que le projet d'extension de la ZAC est bien accepté par le public.

Dossier T.A n° 20 000 065/14 : Enquête publique unique Déclaration de projet extension de la ZAC de la Fossette emportant la mise en compatibilité du PLU de la commune de Douvres-la-Délivrande Procès-verbal de synthèse 2

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Sur le registre dématérialisé

La seule observation concerne l'incident informatique qui s'est produit le 23 novembre 2020 : le registre dématérialisé a été clos par erreur à 12 heures suite à une erreur matérielle dans les données. Il a été rouvert à 14 heures ce qui n'a eu aucune conséquence sur le bon déroulement de l'enquête.

Sur les registres papier

Aucune observation n'a été notée sur celui de la mairie de Douvres-la Délivrande

Deux observations ont été notées sur celui de la communauté de communes

1-Monsieur et Madame MAISONNIER

Où est la nécessité d'étendre une zone artisanale qui a de nombreuses « friches » non utilisées dans la zone existante ?

Interpellation sur la préservation de l'environnement et des terrains agricoles : discours paradoxal petit terrain pour habitation ! Nécessité de densifier pour préserver les terres riches normandes

Maintien des deux allées d'arbres de chaque côté de la route entrante RD 7 nous paraît essentiel dans le paysage entrée de commune sinon ce serait dénaturé l'entrée de Douvres.

Je considère que l'observation relative au maintien de l'allée d'arbres est sans objet. Le projet prévoit non seulement de la préserver mais de l'accompagner d'une bande paysagère de 30 mètres plus propice à la biodiversité.

2-Monsieur BRUGGEMAN Christophe

Je suis agriculteur à Cresseron et je possède la parcelle en aval de la zone, je viens consulter l'enquête publique et je fais ces remarques :

Au niveau du ruissellement des routes, parkings, cours et autres surfaces imperméabilisées, le projet reste excessif.

Un autre enjeu fort, les agriculteurs expropriés, 20 ha au total risquent d'être la variable d'ajustement.

L'énorme rond-point de la zone ne sera pas raccordé en direct sur la route nouvelle.

OBSERVATIONS DES PERSONNES ET SERVICES ASSOCIÉS

Les observations exprimées par les personnes publiques associées lors de la réunion d'examen conjoint qui s'est tenue le 26 février 2019 au siège de la communauté de communes, ont fait l'objet d'un mémoire en réponse de la part de la communauté de communes.

Dossier T.A n° 20 000 065/14 : Enquête publique unique Déclaration de projet extension de la ZAC de la Fossette emportant la mise en compatibilité du PLU de la commune de Douvres-la-Délivrande Procès-verbal de synthèse 3

RECOMMANDATIONS DE LA MRAe (mission régionale d'autorité environnementale)

Les recommandations de la MARE visent à l'amélioration du dossier de mise en compatibilité du PLU, elles ne portent pas sur l'opportunité du projet d'extension de la ZAC de la Fossette.

L'autorité environnementale formule des recommandations afin d'améliorer la prise en compte de l'environnement Elles portent notamment sur la thématique « eau » et « changement climatique ».

OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Aux termes de l'enquête pouvez-vous me précisez la situation foncière de la parcelle ZE 111 (dernière parcelle à acquérir) sur laquelle vous envisagez un aménagement public ?

L'étude préalable d'impact agricole qui a fait l'objet d'un avis défavorable le 5 novembre 2019 de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a-t-elle été complétée par Normandie Aménagement comme le demande la DDTM dans son courrier du 8 juillet 2020. ?

La liste des emplacements réservés de la notice de présentation correspond-elle à celle du PLU ?

Quel est le niveau d'équipement et de réseaux internet de la ZAC de la Fossette ?

Caen le 28 décembre 2020

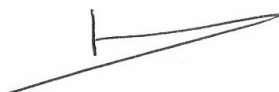
Le commissaire enquêteur

Françoise DUFURNIER

Procès-verbal de synthèse remis avec les registres d'enquête et commenté au siège de la communauté de communes « Cœur de Nacre ».

Le 28 décembre 2020

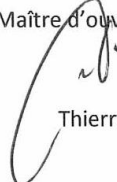
Le commissaire enquêteur



Françoise DUFURNIER

Le président de la communauté de communes

Maître d'ouvrage



Thierry LE



Dossier T.A n° 20 000 065/14 : Enquête publique unique Déclaration de projet extension de la ZAC de la Fossette emportant la mise en compatibilité du PLU de la commune de Douvres-la-Délivrande
Procès-verbal de synthèse

4

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION DE PROJET D'EXTENSION DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) DE LA FOSSETTE EMPORTANT ET À LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE DOUVRES-LA-DÉLIVRANDE.

Enquête publique du 23 novembre au 23 décembre 2020

Menée en exécution des prescriptions de l'arrêté préfectoral du 2 novembre 2020

REPONSE DE LA COLLECTIVITE AU PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

En application de l'article R 123-18 du code de l'environnement, le commissaire enquêteur a adressé le 28/12/20, le procès-verbal de synthèse des observations formulées au cours de l'enquête à Monsieur le Président de la communauté de communes « Cœur de Nacre » désigné maître d'ouvrage, responsable du projet.

La collectivité dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations.

Les observations de la Communauté de communes sont notées en bleu dans le document ci-dessous.

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Sur le registre dématérialisé

La seule observation concerne l'incident informatique qui s'est produit le 23 novembre 2020 : le registre dématérialisé a été clos par erreur à 12 heures suite à une erreur matérielle dans les données. Il a été rouvert à 14 heures ce qui n'a eu aucune conséquence sur le bon déroulement de l'enquête.

Sur les registres papier

Aucune observation n'a été notée sur celui de la mairie de Douvres-la Délivrande

Deux observations ont été notées sur celui de la communauté de communes

1-Monsieur et Madame MAISONNIER

Où est la nécessité d'étendre une zone artisanale qui a de nombreuses « friches » non utilisées dans la zone existante ?

Interpellation sur la préservation de l'environnement et des terrains agricoles : discours paradoxal petit terrain pour habitation ! Nécessité de densifier pour préserver les terres riches normandes

Maintien des deux allées d'arbres de chaque côté de la route entrante RD 7 nous paraît essentiel dans le paysage, entrée de commune sinon ce serait dénaturé l'entrée de Douvres.

Je considère que l'observation relative au maintien de l'allée d'arbres est sans objet. Le projet prévoit non seulement de la préserver mais de l'accompagner d'une bande paysagère de 30 mètres plus propice à la biodiversité.

Dossier T.A n° 20 000 065/14 : Enquête publique unique Déclaration de projet extension de la ZAC de la Fossette emportant la mise en compatibilité du PLU de la commune de Douvres-la-Délivrande Observations au Procès-verbal de synthèse

1

Observations :

La zone d'activité existante compte plus de 70 entreprises, il n'existe plus aujourd'hui de terrain disponible à l'acquisition pour les entreprises de Cœur de Nacre. Le marché locatif est également tendu, nous recevons régulièrement des porteurs de projet recherchant un local à louer et il n'est pas toujours possible de les réorienter vers des locaux disponibles.

Il existe aujourd'hui deux sites qui peuvent être considérés comme inoccupés sur le territoire. Le premier bâtiment est situé en entrée de ville depuis Caen. Cependant, ce bâtiment est la propriété de la centrale immobilière des Mousquetaires, qui porte un projet sur ce site. Ce projet nécessite des autorisations administratives qui sont longues à obtenir et peuvent faire l'objet de recours, ce qui explique le temps d'inoccupation du bâtiment.

L'autre bâtiment constitue l'ancien site occupé par l'entreprise Lagniel qui a déménagée pour doubler sa surface d'usine, ce que le terrain ne permettait pas à l'emplacement d'origine. Cette entreprise en très forte croissance est venue s'installer en amont de la ZAC sur des terrains heureusement acquis en amont par la collectivité pour répondre à ce type de besoin urgent. La collectivité ne perd pas de vue l'ancien site, elle est en dialogue régulier avec le propriétaire pour optimiser son utilisation. Ce dernier a accepté de rendre le bâtiment divisible pour y installer différentes entreprises. Une première entreprise est venue s'y installer en fin d'année.

La faible disponibilité de foncier économique a déjà eu pour conséquence une densification des constructions dans la zone d'activité. Des terrains libres depuis très longtemps ont vu émerger des projets (exemple bâtiment Axa à l'entrée de la ZAE qui accueillera bientôt un ancien hébergé de notre pépinière d'entreprise qui avait dû se déplacer sur l'agglomération caennaise). Nous pouvons également citer le projet Biocoop, en cours de construction sur un bâtiment anciennement utilisé par une entreprise de carrelage. Enfin, nous constatons plusieurs projets de division de terrain existants afin de permettre à des porteurs de projet de s'installer, c'est le cas d'une entreprise de menuiserie qui a concédé 1 000 m² de son terrain qu'elle utilisait peu pour l'installation d'une autre entreprise.

La collectivité est tout à fait consciente de la nécessité d'appliquer des logiques d'économie et de densification aux entreprises afin de préserver les terres agricoles normandes. C'est pourquoi, plusieurs lots dans la ZAC seront constitués de bâtiments qui regrouperont plusieurs entreprises afin d'économiser les espaces communs et de regrouper plusieurs petites demandes foncières. Il n'en reste pas moins que la logique d'une entreprise est différente de celle d'un particulier. Elle doit prévoir son avenir, anticiper sa progression ou ses difficultés. Elle ne peut pas déménager à chaque phase de croissance. En fonction de son type d'activité, il est donc nécessaire de lui accorder une surface potentielle de développement à l'échelle de 5/6 ans.

De même il est nécessaire de prévoir une surface d'environ 5 hectares en réserve pour répondre à un besoin futur de déménagement du site de production de « BATIMETAL » situé en centre bourg de Douvres La Délivrande.

2-Monsieur BRUGGEMAN Christophe

Je suis agriculteur à Cresserons et je possède la parcelle en aval de la zone, je viens consulter l'enquête publique et je fais ces remarques :

Au niveau du ruissellement des routes, parkings, cours et autres surfaces imperméabilisées, le projet reste excessif.

Dossier T.A n° 20 000 065/14 : Enquête publique unique Déclaration de projet extension de la ZAC de la Fossette emportant la mise en compatibilité du PLU de la commune de Douvres-la-Délivrande Observations au Procès-verbal de synthèse

2

Un autre enjeu fort, les agriculteurs expropriés, 20 ha au total risquent d'être la variable d'ajustement.

L'énorme rond-point de la zone ne sera pas raccordé en direct sur la route nouvelle.

Observations :

Le projet de la ZAC prévoit le minimum de surfaces imperméabilisées, qui seront constituées des voiries et stationnement le long des voiries. A noter que les stationnements sont en pavés perméables. L'ensemble des cheminements doux est composé de sable stabilisé. Le projet a fait l'objet d'un dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau. Les noues et espaces verts ont vocation à recueillir les eaux pluviales pour une infiltration douce et naturelle en recréant de la biodiversité. Le projet a donc tout à fait pris en compte la problématique du ruissellement des eaux.

La collectivité est aujourd'hui propriétaire de l'ensemble du foncier nécessaire à la réalisation du projet. Aucun exploitant agricole n'a fait l'objet d'une expropriation et tous se sont vus proposer une compensation foncière qu'ils ont acceptée. La collectivité a, depuis longtemps, fait le choix de travailler avec la SAFER pour acquérir des parcelles agricoles dans l'objectif de les proposer au titre de compensations foncières. Cela représente un budget non négligeable de plusieurs centaines de milliers d'euros, traduisant l'investissement de Cœur de Nacre sur ce sujet.

Le rond-point qui sera créé en entrée de ville a pour premier objet de raccorder la voirie principale de la ZAC à la D7. Ce rond-point sera du même gabarit que le rond-point existant aujourd'hui et desservant la zone d'activité actuelle. La collectivité a appliqué les préconisations techniques faites par le Département étant donné que ce dernier sera situé sur une route départementale.

OBSERVATIONS DES PERSONNES ET SERVICES ASSOCIÉS

Les observations exprimées par les personnes publiques associées lors de la réunion d'examen conjoint qui s'est tenue le 26 février 2019 au siège de la communauté de communes, ont fait l'objet d'un mémoire en réponse de la part de la communauté de communes.

RECOMMANDATIONS DE LA MRAe (mission régionale d'autorité environnementale)

Les recommandations de la MARE visent à l'amélioration du dossier de mise en compatibilité du PLU, elles ne portent pas sur l'opportunité du projet d'extension de la ZAC de la Fossette.

L'autorité environnementale formule des recommandations afin d'améliorer la prise en compte de l'environnement. Elles portent notamment sur la thématique « eau » et « changement climatique ».

Observations :

Cœur de Nacre travaille sur ces compléments avec son bureau d'études Alise.

OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Aux termes de l'enquête pouvez-vous me préciser la situation foncière de la parcelle ZE 111 (dernière parcelle à acquérir) sur laquelle vous envisagez un aménagement public ?

L'étude préalable d'impact agricole qui a fait l'objet d'un avis défavorable le 5 novembre 2019 de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et

Dossier T.A n° 20 000 065/14 : Enquête publique unique Déclaration de projet extension de la ZAC de la Fossette emportant la mise en compatibilité du PLU de la commune de Douvres-la-Délivrande
Délivrande Observations au Procès-verbal de synthèse

3

forestiers (CDPENAF) a-t-elle été complétée par Normandie Aménagement comme le demande la DDTM dans son courrier du 8 juillet 2020. ?

La liste des emplacements réservés de la notice de présentation correspond-elle à celle du PLU ?

Quel est le niveau d'équipement et de réseaux internet de la ZAC de la Fossette ?

Observations :

La parcelle ZE 111 a été acquise à l'amiable en décembre 2020 par Normandie Aménagement. L'exploitant agricole a signé un protocole d'échange foncier afin de libérer la parcelle et d'acquérir en échange 12,73 ha sur la Commune de Douvres-la-Délivrande, terres libérées par un autre échange foncier réalisé par la SAFER.

La Communauté de communes Cœur de Nacre et Normandie Aménagement ont réalisé deux études relatives à la compensation agricole collective, la première étude par la Chambre d'agriculture et la seconde par la SAFER. Ces études visent effectivement à étudier l'impact du projet sur l'économie agricole ainsi qu'à présenter les mesures proposées pour compenser ces impacts. Le Préfet a invité la Société Normandie Aménagement à compléter l'étude présentée devant la CDPENAF sur la partie de l'étude visant à éviter et réduire ainsi que sur l'étude des impacts cumulés des projets d'aménagements existants sur la Communauté de communes. Nous n'avons pas eu connaissance de ces compléments mais nous allons solliciter la Société à ce titre afin de connaître leur position sur le sujet.

L'étude SAFER présentée devant la CDPENAF par Normandie Aménagement proposait une indemnité d'un montant de 246 000 € au titre de la compensation agricole collective. N'ayant pas reçu d'avis dans le délai de 4 mois, l'avis est réputé favorable. La collectivité souhaiterait agir sur le territoire afin de valoriser les circuits courts en ouvrant ainsi des débouchés aux agriculteurs locaux. Pour ce faire, elle souhaiterait pouvoir bénéficier de ces fonds réservés pour compenser l'impact du projet sur l'économie agricole. Une réflexion avec la Chambre d'agriculture vient d'ailleurs d'être initiée autour de la création d'une cuisine centrale pour approvisionner les cantines scolaires de Cœur de Nacre.

La liste des emplacements réservés de la notice de présentation correspond bien à celle du PLU modifiée au titre de la Déclaration de Projet (création de l'emplacement réservé 14 et suppression de l'ER 9).

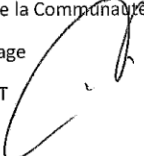
Sur la ZAC, le réseau de télécommunication sera installé pour permettre aux entreprises un accès internet haut débit. Des fourreaux seront posés pour permettre l'installation de la fibre optique par le gestionnaire du réseau d'initiative publique du Calvados.

Le 12/01/21

Le Président de la Communauté de communes Cœur de Nacre

Maître d'ouvrage

Thierry LEFORT



Dossier T.A n° 20 000 065/14 : Enquête publique relative à la Déclaration de projet extension de la ZAC de la Fossette emportant la mise en compatibilité du PLU de la commune de Douvres-la-Délivrande
Observations au Procès-verbal de synthèse

4

A Douvres la Délivrande, le 13 janvier 2021



Madame La Commissaire enquêteur

Objet: Enquête Publique Unique préalable à la déclaration de projet d'extension de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Fossette et à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Douvres la Délivrande

Madame,

Suite à nos échanges pour répondre à un document émanant d'une réunion organisée en commun avec la Chambre d'Agriculture, je vous confirme qu'en l'état, la commune n'a aucune intention d'urbaniser la parcelle ZH 375 qui se trouve dans la continuité géographique de la ZAC de la Fossette côté nord.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Madame, mes sincères salutations.



Liste des pièces des pièces jointes au dossier d'enquête publique

- La délibération du conseil communautaire de la communauté de communes « Cœur de Nacre » en date du 20 décembre 2016 prescrivant la concertation publique avec le public et les représentants du secteur économique sur le projet d'extension de la ZA de la Fossette.
- La délibération du conseil communautaire en date du 26 mars 2017 approuvant à l'unanimité le bilan de la concertation publique sur le projet.
- L'arrêté préfectoral en date N° 14-2 017 00284 du 25 juillet 2018 portant autorisation environnementale au titre de l'article L.181-1 du code de l'environnement.
- L'extrait du registre des délibérations du conseil communautaire en date du 20 septembre 2016
- Procès-verbal de la réunion du conseil communautaire en date du 26 septembre 2017
- Bilan de la concertation publique sur le projet – rapport de présentation
- Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint en date du 10 septembre 2019
- Réponses de la communauté de communes aux remarques et observations émises lors de la réunion d'examen.
- Courrier de la DDTM en date du 8 juillet 2020 adressé à Normandie Aménagement relatif à la procédure « Éviter réduire et compenser ».
- La décision E 2 000 065/14 en date du 15 octobre 2020 du Président du tribunal administratif désignant le commissaire enquêteur.
- L'arrêté préfectoral en date du 2 novembre 2020 prescrivant la tenue de l'enquête publique du 23 novembre au 23 décembre 2020 12 heures.
- Les affiches au format A4 sur fond jaune annonçant l'enquête
- Les avis parus dans la presse
- Le procès-verbal de constat d'affichage établi le 7 novembre 2020
- Les photos de l'affichage sur le site et sur les panneaux de Douvres – la Délivrande.
- Le certificat d'affichage
- L'avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale MRAe en date du 20 février 2020.

