

**Département du Calvados**

**Commune de Merville-Franceville-Plage**

*Déclaration d'utilité publique – Projet de constitution de réserves foncières sur  
l'espace dunaire littoral*

**Enquête publique  
du 20 janvier au 22 février 2022**

**1<sup>ère</sup> Partie**

**RAPPORT D'ENQUÊTE et ANNEXES**

Commissaire enquêteur : Pierre GUINOT-DELERY

## Table des matières

<b>1. Présentation générale de l'enquête .....</b>	<b>3</b>
1.1 À propos de la commune de Merville-Franceville-Plage .....	3
1.2 Objet de l'enquête .....	3
1.3 Composition du dossier d'enquête .....	3
<b>2. Analyse du dossier .....</b>	<b>5</b>
2.1 Des espaces naturels dotés d'atouts écologiques incontestables.....	5
2.2 ...menacés par différents aspects de l'activité humaine.....	7
2.3 Une DUP qui entend achever un processus engagé de longue date .....	8
<b>3. Réunion d'information.....</b>	<b>9</b>
<b>4. Organisation et déroulement de l'enquête .....</b>	<b>10</b>
4.1 Désignation du commissaire enquêteur .....	10
4.2 Entretien pour l'organisation de l'enquête et visite du site .....	10
4.3 Information du public – publicité légale .....	10
4.4 Déroulement de l'enquête .....	11
4.5 Clôture de l'enquête .....	11
<b>5. Observations du public .....</b>	<b>11</b>
<b>6. Questions complémentaires du commissaire enquêteur .....</b>	<b>18</b>
<b>7. Annexes.....</b>	<b>20</b>
7.1 Actions réalisées par le Conseil départemental entre 2015 et 2022 .....	20
7.2 Éléments de gestion fournis par le Conservatoire du littoral .....	21
7.3 Aperçus de la copropriété Carolus.....	23
7.4 La « Bergerie » .....	24
7.5 La « Clairière » .....	24

# 1. Présentation générale de l'enquête

## 1.1 À propos de la commune de Merville-Franceville-Plage



La carte ci-dessus précise la situation géographique de la commune de Merville-Franceville Plage au nord-ouest de Caen dont elle est distante d'environ 14km. Située sur la Côte Fleurie, elle comptait 2 186 habitants en 2019.

## 1.2 Objet de l'enquête

Le Conservatoire du littoral, établissement public d'État, a pour mission d'acquérir des parcelles du littoral afin d'assurer la préservation d'espaces naturels littoraux.

En ce qui concerne l'estuaire de l'Orne, un programme d'acquisition a été engagé il y a une trentaine d'années. L'opérateur considère aujourd'hui que la phase amiable a « atteint ses limites » sur l'espace dunaire de Merville-Franceville Plage. Il souhaite donc pouvoir recourir à des procédures d'expropriation pour achever la maîtrise foncière sur ce secteur et atteindre ses objectifs :

- Résorption des espaces artificialisés et des nuisances en découlant ;
- Protection d'un espace remarquable ;
- Définir une gestion pérenne et adaptée du site en luttant contre sa dégradation.

Ces orientations supposent une reconnaissance d'utilité publique qui fait l'objet de la présente enquête.

## 1.3 Composition du dossier d'enquête

Il doit être précisé que la composition de ce dossier s'appuie sur l'article R112-5 du code de l'expropriation ainsi rédigé :

*« Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi, l'expropriant adresse au préfet du département où sont situés les immeubles, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins : 1° Une notice explicative ; 2° Le plan de situation ; 3° Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ; 4° L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser. »*

Cette formule débouche sur la constitution d'un dossier dit « simplifié ». La référence à ce texte insiste sur une notion de « nécessité » imposant des dispositions à prendre « avant que le projet n'ait pu être établi », en l'espèce ici le projet de gestion et d'aménagement. Dans la notice explicative intégrée au dossier, le Conservatoire du littoral souligne que « la maîtrise foncière assure la pérennité de la protection du site ». Il évoque également la nécessité d'assurer une protection légale et réglementaire contre « les atteintes susceptibles d'être portées à l'espace dunaire ». En d'autres termes, même si le mot n'est pas utilisé, une forme de notion « d'urgence » s'imposerait.

Cette spécificité ayant été soulignée, le dossier mis à disposition du public comprenait les pièces suivantes en plus de l'arrêté préfectoral de mise à l'enquête du 10 décembre 2021 et de l'avis de mise à l'enquête :

1. NOTICE EXPLICATIVE - ESTUAIRE DE L'ORNE – DUNES MERVILLE FRANCEVILLE PLAGE
2. DÉLIBÉRATION DU CONSEIL DU CDL DU 27 JUIN 2019 N°2019-027
3. DÉLIBÉRATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU CDL DU 24 FÉVRIER 2011
4. DÉLIBÉRATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU CDL DU 29 OCTOBRE 2008
5. AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE D'UN BIEN DU 24 JUIN 2021
6. DÉLIBÉRATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'EPFN DU 25 NOVEMBRE 2019
7. RÈGLEMENT ÉCRIT ET CARTOGRAPHIE ZONAGE DU PLU
8. CARTOGRAPHIES (7 CARTES)
9. DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMÉNAGEMENT (DTA) DE L'ESTUAIRE DE LA SEINE
10. LE SCOT DU NORD PAYS D'AUGE -DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS (DOO)
11. SCOT – ANNEXES CARTOGRAPHIQUE DU DOO
12. ARRÊTÉ NATURA 2000 - 1986
13. DIGUE DE SALLENELLES – MERVILLE-FRANCEVILLE - RAPPORT D'ÉTUDE DE DANGER
14. PPR MULTI-RISQUE DE L'ORNE (CARTOGRAPHIE)
15. ARRÊTÉ ZONE DE PRÉEMTION ESTUAIRE DE L'ORNE
16. DÉLIBÉRATION DE LA COMMISSION PERMANENTE DU CONSEIL GÉNÉRAL DU CALVADOS DU 09/09/1998
17. FORMULAIRE ZNIEFF DUNES DE MERVILLE-FRANCEVILLE ET GROS BANC
18. FORMULAIRE ZNIEFF BASSE VALLÉE ET ESTUAIRE DE L'ORNE

**Commentaire du CE à propos du dossier d'enquête** : par rapport à celles prescrites a minima par le code de l'expropriation, le dossier comprenait un nombre important de pièces permettant d'appréhender le contexte et les enjeux de la réserve foncière envisagée. Il en était ainsi, notamment, des documents d'aménagements locaux fixant le cadre de l'opération. De même était-il possible de prendre connaissance de la problématique environnementale sur laquelle se fonde l'action du Conservatoire du Littoral à travers les publications relatives aux ZNIEFF ou à la classification Natura 2000.

En contrepoint, l'absence d'indications un tant soit peu détaillées relatives aux résultats obtenus sur les terrains déjà acquis mais, surtout, aux stratégies qui seront déployées sur ceux à acquérir constitue un handicap lorsqu'il s'agit de se forger une opinion sur la démarche faisant l'objet de l'enquête que l'on soit partie prenante ou simple citoyen.

S'il faut donc donner acte à l'opérateur d'un réel souci de bonne information du public, le recours à l'article susmentionné du code de l'expropriation ne permet pas d'éclairer dans des conditions totalement satisfaisantes les perspectives envisagées pour la gestion ultérieure du périmètre concerné.

## 2. Analyse du dossier

### 2.1 Des espaces naturels dotés d'atouts écologiques incontestables...



La carte ci-dessus permet de situer l'espace dunaire dans le contexte plus global de l'estuaire de l'Orne. Ce dernier se caractérise par une grande diversité de milieux naturels : prairies

humides, marais saumâtres, polders, dunes arbusives, roselières pour ne citer que les plus significatifs.

La photo ci-dessous donne quant à elle une bonne perception des terrains faisant l'objet de la DUP avec en arrière-plan la partie urbanisée de Merville-Franceville-Plage.



© F.Larrey –Conservatoire du littoral

L'intérêt écologique de cette zone est attesté par un certain nombre de documents qui ont été intégrés en tout ou partie au dossier d'enquête :

- La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'estuaire de la Seine mentionne des « espaces naturels majeurs à préserver » ;
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Nord Pays d'Auge classe le secteur en « espaces remarquables » et y instaure une « coupure d'urbanisation » ;
- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) mentionne un « réservoir de biodiversité » et un secteur de continuité au titre de la trame verte et bleue ;
- Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Merville-Franceville-Plage identifie la zone comme relevant du classement en NR (espaces naturels à protéger proches du rivage) ce qui introduit de strictes limitations en matière de possibilité d'urbanisation ;
- Les dunes de Merville-Franceville-Plage sont répertoriées dans l'inventaire patrimonial des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF). Il y est notamment relevé « une très grande diversité de plantes vasculaires » et plus de trois cents espèces de « champignons vrais ». Concernant la faune, est mentionné « un grand intérêt ornithologique du fait de l'imbrication de milieux très divers retenant de nombreuses espèces en escale migratoire, en hivernage ou pour nidifier » ;

- Une Zone de Protection Spéciale (ZPS) incluse dans le réseau Natura 2000 et concernant la partie maritime comme les zones humides arrière-littorales. 39 espèces d'oiseaux à protéger y ont été recensées.

## 2.2 ...menacés par différents aspects de l'activité humaine

L'espace dunaire est considéré comme la partie de l'estuaire de l'Orne soumis aux pressions les plus fortes. À une occupation ancienne caractérisée par des constructions de maisons et des installations de zones de loisir s'ajoute en effet une fréquentation ponctuelle, notamment en période estivale, liée à l'attrait du site pour les habitants de l'agglomération caennaise.

En ce qui concerne le bâti trois secteurs sont plus particulièrement identifiés repérables sur le document ci-dessous :

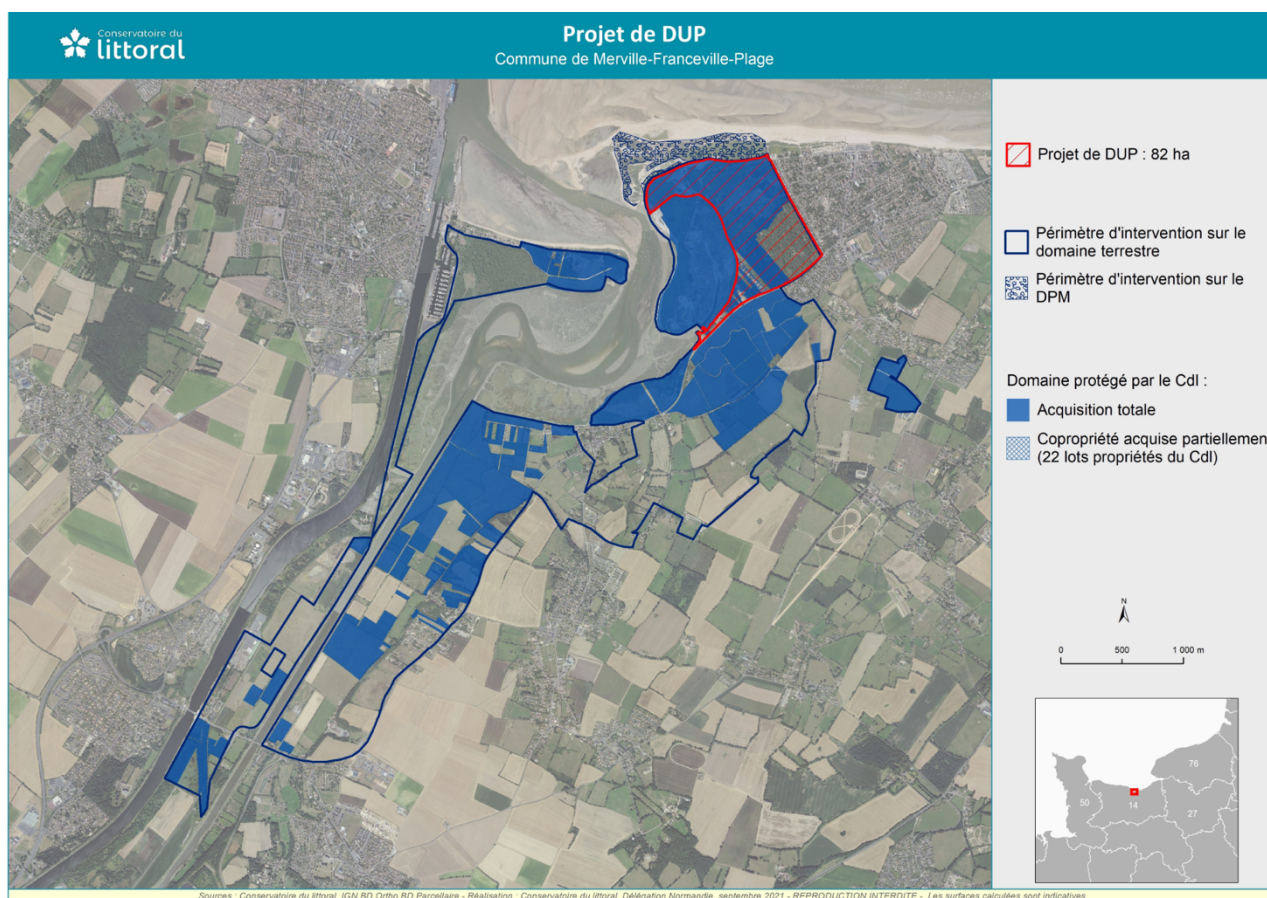


- La copropriété Carolus qui comporte 70 lots aménagés avec l'implantation de mobil home et de chalets. Il est à noter que ces terrains ne sont pas raccordés à l'assainissement collectif.
- Le bâti disséminé le long de la baie ;
- La station d'épuration et les maisons avoisinantes.

S'agissant de la fréquentation il doit être noté qu'elle se concentre sur les zones où les enjeux relatifs à la conservation avifaunistique sont les plus élevés. Les nuisances engendrées sont d'autant plus significatives qu'elles s'accompagnent d'une circulation automobile importante. Ainsi, en juillet 2017, des comptages ont permis de relever le passage de 605 véhicules/jour en moyenne sur la route d'accès au club nautique avec un pic à 933. D'autre part le déplacement piétonnier non encadré génère la multiplication de cheminements « sauvages » sur la dune bordière.

### 2.3 Une DUP qui entend achever un processus engagé de longue date

La carte ci-dessous présente à la fois les périmètres d'intervention actés sur le domaine terrestre et celui du projet de DUP faisant l'objet de l'enquête :



Au total, la superficie concernée par l'action du Conservatoire du littoral s'élève à environ 800ha. À ce jour, l'établissement public en protège définitivement 350ha.

Pour ce qui est plus spécifiquement de l'espace dunaire de Merville-Franceville-Plage, il représente 82ha dont 59ha sont à l'heure actuelle protégés grâce à des acquisitions amiables.

L'intervention du Conservatoire du littoral a débuté dans les années 80 avec validation de la procédure d'acquisition par son conseil d'administration du Conservatoire. À la même époque, le conseil départemental a créé une zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles, décision entérinée par un arrêté préfectoral du 4 février 1986. Le Conservatoire est délégataire de ce droit de préemption depuis 1998. Un plan de gestion a été approuvé en 2010 dont les orientations sont évoquées au sein d'un comité de gestion associant notamment les collectivités territoriales et des représentants des usagers. L'un des points forts de cette stratégie repose sur la notion de « reconquête paysagère » impliquant en particulier la déconstruction du bâti. À ce titre, sur l'ensemble des espaces concernés, l'objectif est de désartificialiser 20 000m<sup>2</sup>.

Dans ce contexte, l'opérateur justifie ainsi le recours à la DUP :

- Achever la résorption des espaces artificialisés et des nuisances induites ;



- Aboutir à une gestion durable, pérenne et cohérente du site et réduire les pressions dont il fait l'objet qui conduisent à sa dégradation ;
- Achever la protection d'un des seuls espaces dunaires significatif du Calvados.

Plus spécifiquement, le recours à l'expropriation repose sur le constat des limites de la phase amiable et sur la nécessité de débloquer une structure foncière jugée « complexe » (successions non régularisées, propriétaires inconnus...) s'agissant de la copropriété Carolus sur laquelle seuls 22 lots (soit 3182m<sup>2</sup>) ont été acquis, une cinquantaine de lots (soit 9797m<sup>2</sup>) demeurant sous statut de propriété privée.

**Commentaire du CE à propos de la présentation du projet de DUP** : le dossier permet de mesurer les enjeux écologiques forts qui caractérisent le site de l'estuaire de l'Orne d'une manière générale et le périmètre concerné par la DUP de façon plus spécifique. Les documents produits convergent pour mettre en évidence un souci partagé par les différents acteurs impliqués d'une protection renforcée et d'un contrôle plus appuyé de l'activité humaine au sein de ces espaces.

Le recours éventuel à l'expropriation constitue de ce point de vue un outil pertinent. Son utilisation doit toutefois prendre en compte l'historique de la fréquentation de la zone dont l'ancienneté ne fait pas non plus de doute au même titre que l'intérêt qu'elle présente au regard des préoccupations environnementales.

### 3. Réunion d'information

Le vendredi 2 juillet 2021, une réunion d'information s'est tenue à la salle polyvalente de Merville-Franceville-Plage en présence de représentants du Conservatoire du littoral, de la mairie et des services de l'État. Du côté des propriétaires concernés, le pointage opéré par les organisateurs conduit à penser qu'au moins 63% d'entre eux étaient représentés.

À cette occasion le Conservatoire du littoral a présenté :

- les missions de l'établissement au plan national ;
- le contexte et les contenus de son intervention sur le site de l'estuaire de l'Orne ;
- le projet de DUP (procédure, périmètre et calendrier prévisionnel).

Au cours du temps d'échange qui a suivi, les principales questions ont porté sur :

- le périmètre de DUP, principalement sur les terrains concernés par le procédure d'expropriation ;
- la capacité financière de l'établissement à supporter les dépenses de ce projet ;
- l'estimation des biens bâtis ;
- la justification de l'acquisition des terrains bâtis.

Des critiques ayant été émises à propos de l'organisation de cette réunion, j'ai été amené à poser au Conservatoire du littoral la question suivante :

**Question n°1** : L'organisation de la réunion d'information du 2 juillet 2021 a fait l'objet de critiques de la part de propriétaires concernés n'ayant pas reçu à temps leur invitation ou n'en n'ayant pas reçu du tout. Il est donc souhaitable de revenir sur les conditions de préparation de cet événement et sur le taux de participation obtenu.

Réponse du Conservatoire du littoral : conscient de l'intérêt d'informer les personnes intéressées et le public sur les objectifs poursuivis par cette opération, le Conservatoire du littoral a proposé que soit organisée une réunion d'information et d'échanges à destination des propriétaires du site. Cette réunion d'information s'est déroulée le 2 juillet 2021. Il s'agit d'une démarche volontaire de concertation dans la mesure où règlementairement aucune obligation n'incombait au Conservatoire du littoral en la matière.

Les propriétaires ont été identifiés sur la base des informations du CADASTRE 2019 et sur le listing des copropriétaires de Carolus mis à disposition par le Syndicat de Copropriété (Thomas). Sur cette base, 65 courriers ont été adressés aux différents propriétaires. 12 propriétaires identifiés au cadastre sur la propriété Carolus ne sont pas répertoriés dans le listing de la copropriété, fourni par le Syndicat des copropriétaires. Il est probable qu'il s'agisse de successions non réglées ou en cours qui n'ont pas fait l'objet d'une inscription au service de la publicité foncière. 20 courriers ont été retournés au Conservatoire du littoral pour non distribution, dont 13 propriétaires concernés étaient néanmoins présents à la réunion.

Sur la totalité des propriétaires identifiés, 37 propriétaires étaient présents ou représentés, 2 excusés,

2 décédés. Ce qui porte une représentation à plus de 63 % des propriétaires si l'on considère les informations seules du cadastre. Si l'on considère les informations du cadastre comparées au listing des copropriétaires Carolus, cela porte à 77 % des propriétaires représentés.

## **4. Organisation et déroulement de l'enquête**

### **4.1 Désignation du commissaire enquêteur**

J'ai été désigné comme commissaire enquêteur par une décision du président du tribunal administratif de Caen du 11 octobre 2021.

### **4.2 Entretien pour l'organisation de l'enquête et visite du site**

Une première séance de travail s'est déroulée le 8 novembre 2021 à la DDTM. Outre la présentation générale du dossier, un calendrier a été alors élaboré envisageant une enquête se déroulant du 13 décembre 2021 au 14 janvier 2022. Pour des raisons administratives ces dates n'ont pu être tenues renvoyant la réalisation de l'enquête au début de l'année 2022.

Le 7 janvier 2022 j'ai pu rencontrer les responsables du Conservatoire du littoral, évoquer avec eux le contexte et le projet soumis à l'enquête. Une visite de terrain a suivi cette réunion. Ce déplacement m'a permis de prendre connaissance « *de visu* » d'un certain nombre de sites inclus dans le périmètre de la DUP.

Par ailleurs, à l'invitation des propriétaires, j'ai effectué un déplacement sur les sites de la « Bergerie » et de la « Clairière » (Cf annexes)

### **4.3 Information du public – publicité légale**

L'avis d'enquête publique a été publié dans Ouest-France et dans Liberté - Le Bonhomme libre selon les dispositions légales en vigueur. L'affichage a été réalisé en mairie de Merville-Franceville-Plage mais également sur différents points de la zone concernée par l'enquête, des constats d'huissier ayant permis de confirmer la pérennité de cet affichage.

#### 4.4 Déroulement de l'enquête

Conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral mentionné ci-dessus l'enquête s'est déroulée du 20 janvier au 22 février 2022.

J'ai tenu les 4 permanences prévues en mairie de Merville-Franceville-Plage. Les conditions matérielles en ont été tout à fait satisfaisantes.

30 personnes au total sont venues me rencontrer lors de ces permanences. Il s'agissait soit de demander des précisions sur le dossier, soit d'obtenir des renseignements concernant le déroulement de la procédure de DUP et les suites envisageables, soit encore, le plus souvent, d'exprimer une opinion quant au principe même de la constitution de réserves foncières par le Conservatoire du Littoral et, surtout, l'éventualité de la mise en œuvre de la procédure d'expropriation.

En ces occasions 22 documents m'ont été remis qui ont été annexés au registre disponible en mairie. Par ailleurs, un commentaire manuscrit a été inscrit sur ledit registre lors de la dernière permanence.

Le public disposait également de la possibilité de recourir à un registre dématérialisé disponible à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/2777>. Les documents étaient également consultables et téléchargeables sur le site de la préfecture du Calvados.

Le registre dématérialisé a enregistré 5225 visiteurs, 812 téléchargements et 178 observations.

#### 4.5 Clôture de l'enquête

L'enquête a été close le 22 février à midi. Le registre déposé en mairie de Merville-Franceville-Plage a été récupéré le jour même par mes soins.

J'ai remis et commenté le procès-verbal de synthèse le 28 février à Mme Elodie Agard, cheffe de service interventions foncières au Conservatoire du littoral. Le mémoire en réponse m'a été transmis par courriel le 11 mars.

**Commentaire du CE à propos du déroulement de l'enquête** : les chiffres mentionnés ci-dessus permettent de conclure à une participation tout à fait satisfaisante des personnes directement concernées par l'enquête publique. Trois observations viennent compléter ce constat :

- la quasi-absence d'expression d'habitants de la commune ne résidant pas d'une manière ou d'une autre dans le périmètre de la DUP ;
- l'absence, lors des permanences ou à travers les documents réceptionnés, d'avis favorables au projet ;
- la forte charge émotionnelle de bon nombre des réactions recueillies aussi bien oralement que par écrit.

### 5. Observations du public

À l'exception de 5 d'entre elles émettant un avis favorable au projet et de 4 autres exprimant une position nuancée (avis favorables sous certaines conditions), l'immense majorité des contributeurs (169) intervenus sur le registre dématérialisé déclarent leur opposition au processus envisagé et plus spécifiquement à la perspective d'une expropriation. Il en va de même pour la seule observation consignée sur le registre papier.

Une analyse par mots-clés fait ressortir la fréquence des occurrences « propriétaire » (63), « expropriation » (54), « exproprier » (31) marquant bien une problématique se focalisant autour du mode opératoire envisagé. Il est tout aussi significatif de relever l'apparition de termes révélant la dimension émotionnelle mentionnée ci-dessus (Cf encadré « commentaires du CE à propos du déroulement de l'enquête ») et présente dans la plupart des différentes observations ou critiques formulées. Tel est le cas, sans prétendre ici à l'exhaustivité, des mots « famille » (58), « souvenir » (32), « générations » (25) voire « paradis » (28).

Les questions qui suivent, posées au Conservatoire du littoral dans le procès-verbal de synthèse, s'efforcent de reprendre d'une manière synthétique les arguments développés par les intervenants. Je signale toutefois que celles numérotées 2 et 3 résultent des contributions qualifiées ci-dessus de « nuancées ».

**Question n°2** : Le rédacteur de l'observation n°5 souhaite voir pris en compte lors d'une éventuelle indemnisation le caractère « unique » au plan environnemental du bois dunaire ainsi que la proximité du boulevard Kennedy, zone à valeur foncière élevée selon lui. Par ailleurs il entend obtenir l'assurance que ces espaces ne puissent faire l'objet ultérieurement d'une quelconque activité commerciale. Que pouvez-vous répondre à ces attentes ?

**Réponse du Conservatoire du littoral** : concernant le calcul de l'indemnité d'expropriation, le Conservatoire du littoral doit indemniser chaque propriétaire à hauteur de l'intégralité du préjudice causé par la procédure d'expropriation, comme lui en fait par ailleurs obligation le code de l'expropriation. L'article L.321-1 précise en effet que « les indemnités allouées couvrent l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation. »

L'indemnité proposée doit être similaire au prix que le propriétaire pourrait obtenir en le vendant à un particulier. A cet égard, si le caractère unique, au plan environnemental, du bois dunaire est de nature à conduire une personne privée à payer plus cher l'acquisition de cette parcelle, alors le Conservatoire du littoral devra en tenir compte.

Il est en tout état de cause rappelé, que c'est avant tout les documents d'urbanisme qui donnent leur valeur aux biens et notamment leur caractère constructible ou non. C'est ensuite l'usage qui peut légalement en être fait, et donc la présence ou l'absence de servitudes légales et conventionnelles. La proximité du Boulevard Kennedy sera bien évidemment prise en compte dans la détermination de la valeur vénale selon les mêmes principes. Le Conservatoire du littoral réalise les offres de prix au vu des prix du marché et après avis de la direction de l'immobilier de l'État. Il étudie toute demande pourvu qu'elle soit argumentée et appuyée d'éléments factuels, notamment les actes de ventes pour des biens similaires.

Il est enfin précisé, qu'en cas de désaccord sur le prix, le Conservatoire n'a pas la possibilité d'imposer son prix. C'est le juge judiciaire qui fixera le prix.

Concernant d'éventuelles activités commerciales sur les terrains acquis, le Conservatoire du littoral a pour mission d'assurer la protection définitive des milieux naturels et des paysages sur les rivages maritimes et lacustres. Le projet d'acquisition des terrains constituant les dunes de Merville Franceville s'inscrit dans ce cadre et vise à prévenir la perte irréversible d'un capital écologique, culturel et esthétique majeur notamment sur les dunes boisées.

Les parcelles acquises dans le cadre de cette procédure ne feront donc l'objet d'aucune activité commerciale privative après expropriation (de type accrobranche ou autre). Le maintien ou le développement d'une activité commerciale sur un site du conservatoire du littoral est étudié dans le

cadre du plan de gestion et ne se justifie que s'il est utile à la gestion, à l'accueil du public ou à un usage en rapport avec la mission du Conservatoire du littoral (agriculture, sensibilisation à l'environnement, accueil du public). Il est, à ce stade, important de rappeler que le conservatoire du littoral ne poursuit aucune logique de profit et vise simplement à protéger et valoriser un site naturel exceptionnel qui subit des dégradations de plus en plus prononcées.

**Question n°3** : le rédacteur de l'observation n°16, dans un esprit de « conciliation », émet trois vœux : conserver et aménager l'actuel lieu de stationnement à proximité de la Redoute ; préserver l'espace dédié au naturisme ; préserver et mettre en valeur les vestiges du Mur de l'Atlantique. Ces orientations sont-elles envisageables après réalisation de l'acquisition des lieux ?

**Réponse du Conservatoire du littoral :**

- Préserver le stationnement de la Redoute :

Actuellement, la fréquentation se concentre là où les enjeux de conservation avifaunistique, notamment, sont les plus importants, soit sur la frange littorale de la Zone de Protection Spéciale (site NATURA 2000, classé au titre de la Directive Oiseaux) tel que cela a été mis en exergue dans le cadre des comptages du suivi de la fréquentation réalisés en 2018 (cf. notice explicative p16).

Le stationnement actuel de la Redoute cristallise une grande part des problèmes du site. Sa grande superficie, et son emplacement sur la frange littorale, a un impact paysager très fort notamment par la dégradation marquée du massif dunaire. Située au cœur de l'espace naturel, cette aire de stationnement accentue les atteintes au milieu naturel. La facilité d'accès au haut de plage permet aux usagers de rejoindre aisément les zones de reposoir pour les limicoles ainsi que la zone de nidification du Gravelot à collier interrompu et dégrade le couvert végétal de la dune. L'illustration présentée p.16 de la notice explicative du dossier d'enquête permet de constater la multiplication des cheminements « sauvages » sur la dune bordière. Le secteur est également sujet au développement de lieux de rencontres favorisés par la proximité du stationnement.

Le projet d'utilité publique vise la renaturation du milieu naturel en permettant la réorganisation des conditions d'accueil du public. En conséquence, la renaturation de la dune bordière implique de reconsidérer les accès, déterminer de nouvelles possibilités de stationnement plus en périphérie et d'offrir des cheminements et accès adaptés pour l'accès au littoral.

- Préserver l'espace dédié au naturisme

La seule plage naturiste du Calvados est située sur le Domaine Public Maritime de Merville-Franceville depuis 2006. Elle est gérée par l'association Plage, soleil et naturisme. Le Conservatoire du littoral n'intervient pas sur ce Domaine Public maritime (ici domaine géré par Ports de Normandie) et n'a donc pas compétence pour délivrer d'autorisation sur cette activité. La commune de Merville-Franceville prend un arrêté municipal pour réglementer la pratique.

- Préserver et mettre en valeur les vestiges du mur de l'Atlantique

Le Conservatoire du littoral s'attache à la protection du patrimoine naturel et du patrimoine historique présent sur ses sites. La mise en place d'un sentier pédestre historique allant de vestige en vestige pourrait être envisagée pour valoriser ce patrimoine.

**Question n°4 :** Le site géré par l'association amicale et sportive des sapeurs-pompiers d'Évieux vous semble-t-il justifier d'une approche particulière (observation n°169) ?

**Réponse du Conservatoire du littoral :** le Conservatoire est bien conscient de la valeur particulière attachée à cette parcelle par l'association des sapeurs-pompiers d'Évieux et ne remet pas en cause la volonté de l'association d'entretenir au mieux le bien.

Cependant, la propriété de l'amicale des sapeurs-pompiers d'Évieux est située le long du chemin de la baie, en plein espace naturel. Ce secteur bâti fait l'objet d'une reconquête depuis les premières acquisitions du Conservatoire du littoral, débutées en 1990. A ce jour, 12 parcelles bâties ont été achetées par le Conservatoire du littoral et renaturées. Il reste 5 propriétés bâties à acquérir.

Ces parcelles bâties, au-delà de rompre l'unité paysagère de l'estuaire de l'Orne, induisent un grand nombre de nuisances dans un espace naturel, sans même que les propriétaires en soient conscients. Elles constituent une rupture dans les continuités écologiques et appauvrissent en conséquence les habitats de la faune locale. Cet appauvrissement est accentué par la volonté de bien faire des propriétaires : un entretien de jardins d'agrément, non adapté au milieu naturel notamment l'apport de plantes exogènes et parfois envahissantes.

En conséquence, l'établissement ne peut donc traiter de manière différenciée les propriétaires de parcelles bâties même s'il a parfaitement conscience que l'usage de l'amicale est lié à des actions sociales.

**Question n°5 :** Les résidents de la copropriété Carolus rencontrés lors des permanences contestent l'affirmation de la notice explicative selon laquelle les eaux usées seraient rejetées directement dans le milieu naturel. Ils déclarent disposer pour la quasi-totalité d'entre eux de fosses septiques régulièrement vidangées. Confirmez-vous néanmoins le contenu du document précité ?

**Réponse du Conservatoire du littoral :** il est indiqué dans la notice explicative : « La copropriété Carolus n'est pas raccordée à l'assainissement collectif. Les eaux usées ne sont pas collectées et traitées collectivement. Les dernières acquisitions du Conservatoire du littoral au sein de la copropriété ne font état d'aucun système d'assainissement autonome. Les eaux usées sont donc rejetées sans traitement dans le milieu naturel. »

Le contrôle des assainissements individuels relève des missions de la commune, non de celles du Conservatoire, à supposer même que les constructions soient situées en plein espace naturel. La notice relève donc deux choses, le Conservatoire n'entrant pas dans le détail de chaque propriété.

Premièrement, la copropriété Carolus n'est pas raccordée à l'assainissement collectif. En conséquence les eaux usées ne sont pas collectées et traitées collectivement. Ce qui n'est pas contesté. Deuxièmement, aucun des 22 lots acquis par le Conservatoire dans cette copropriété ne bénéficiait d'un assainissement autonome de telle sorte que pour ces biens les eaux usées étaient rejetées sans traitement dans le milieu naturel.

Le Conservatoire du littoral en déduit donc, ce qui est confirmé par les copropriétaires eux-mêmes dans la question, qu'une partie des résidents de la copropriété ne bénéficie d'aucun assainissement individuel, de telle sorte qu'une partie des eaux est bien rejetée dans le milieu naturel.

**Question n°6** : Bon nombre d'observations mettent en cause la gestion des terrains déjà acquis par le Conservatoire du Littoral dans le secteur. Plus précisément, les reproches portent sur l'absence de visibilité des dispositions prises réellement pour protéger ou mettre en valeur les espaces concernés et des moyens mis en œuvre. Ils s'accompagnent pour certains du constat de nuisances diverses liées, selon les contributeurs, à une fréquentation non contrôlée des sites. Il apparaît donc souhaitable de dresser un bilan détaillé des actions entreprises par l'établissement public.

**Question n°7** : Un nombre important de contributeurs et des personnes rencontrées à l'occasion des permanences ont souhaité obtenir des informations sur les dispositions envisagées une fois les acquisitions foncières réalisées. Ces interrogations ont plus particulièrement porté sur :

- Les stratégies concrètes envisagées pour atteindre les objectifs généraux fixés ;
- Les moyens financiers et humains qui seront alloués à ces stratégies ;
- L'organisation de la fréquentation du site par le public ;
- Les garanties offertes vis-à-vis d'une future urbanisation des terrains acquis.

Il vous est donc demandé d'apporter des réponses à ces différents questionnements

**Réponse du Conservatoire du littoral** : ces deux questions sont liées. Afin d'éviter les redites, il y est répondu globalement.

Le Conservatoire, propriétaire des sites, en fait assurer la gestion par des partenaires-gestionnaires. La gestion est proposée en priorité aux collectivités territoriales. Les gestionnaires sont les employeurs des gardes du littoral qui assurent au plus près des terrains, la surveillance et l'entretien quotidien des sites. Ils participent aux investissements et projets lancés par le Conservatoire dans le cadre du plan de gestion.

Conformément à l'article R.322-13 du code de l'environnement, les grands objectifs et les grandes orientations de gestion sont définies dans un plan de gestion. Il constitue un outil technique décrivant et programmant les actions et opérations à mettre en œuvre pour protéger et conserver le patrimoine naturel tout en permettant le développement d'activités anthropiques respectueuses de cet environnement.

Ce plan de gestion est élaboré par le Conservatoire du littoral et partagé au sein du comité de gestion. Dans ce comité de gestion, sont notamment associés les communes, les communautés de communes, le gestionnaire du site, les services de l'État, les représentants des usagers. Il se réunit régulièrement. Lors de ces comités de gestion les bilans des actions réalisées et programmées, conformément aux orientations du plan de gestion, sont présentés et partagés avec tous.

Pour l'estuaire de l'Orne, le comité de gestion a été installé dès 1992. Il se réunit tous les ans, ce qui démontre une réelle volonté des acteurs locaux de participer à la gouvernance de ce site exceptionnel. Le premier plan de gestion du site a quant à lui été élaboré dès 1991. Il a été révisé en 2001 et 2008. Son élaboration est partagée et validée, par tous les acteurs, au sein du comité de gestion du site.

La gestion est assurée, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, par le Conseil Départemental du Calvados au titre des espaces naturels sensibles. La gestion était auparavant assurée par le syndicat mixte Calvados littoral, dissout au 31 décembre 2014, et dont les missions et salariés ont été repris par le Conseil Départemental.

- Concernant les actions de gestions mise en oeuvre actuellement.

Il convient de rappeler en premier lieu, que le Conservatoire du littoral n'est pas compétent sur l'ensemble des terrains dunaires, puisque les dunes littorales relèvent en partie du Domaine public

maritime (DPM) géré par la Direction Départementale des Territoire et de la Mer et de Port de Normandie. De plus il reste des enclaves privées sur lesquelles le Conservatoire du littoral ne peut intervenir. Il est à noter que dans une logique de cohérence dans la protection de la dune et au vue des actions menées par le Conservatoire du littoral pour la sauvegarde et la mise en valeur du site naturel, le DPM relevant de la DDTM est en cours d'affectation au Conservatoire du littoral.

Sur les dunes de Merville-Franceville de nombreux investissements et actions de gestion sont mises en oeuvre au fur et à mesure des acquisitions, par le Conservatoire et par le gestionnaire. Lorsqu'il acquiert des terrains naturels et/ou bâtis, le Conservatoire du littoral procède à leur remise en état par la démolition du bâti la suppression des réseaux s'il y a lieu. Ainsi, l'ensemble des 12 parcelles bâties acquises le long du chemin de la baie ont fait l'objet d'une remise à l'état après leur acquisition. Au sein de la copropriété Carolus, les lots acquis sont également remis en état au fur et à mesure.

A la suite de ces premières actions, le gestionnaire prend en charge la gestion courante des terrains.

- Les stratégies concrètes envisagées pour atteindre les objectifs généraux fixés /L'organisation de la fréquentation du site par le public

Comme expliqué ci-dessus, dès que le foncier aura été maîtrisé dans sa globalité, le principal objectif sera de soulager l'impact de la fréquentation sur le site en reportant les possibilités de stationnement en marge afin de canaliser le public ce qui restaurera mécaniquement la zone naturelle littorale.

Concrètement, le stationnement de la redoute sera effacé, l'espace dunaire pourra ainsi se régénérer. Les accès piétons au site seront dimensionnés et aménagés selon les besoins identifiés (accès pédestres, équipements des sites avec des panneaux d'information / mobilier strictement nécessaire à l'accompagnement des usagers sur le site) dans le strict respect des équilibres écologique et des milieux naturels.

- Les moyens humains et financiers qui seront alloués à cette stratégie

Il convient en premier lieu de préciser, que le Conservatoire du littoral dispose d'une dotation propre (la taxe annuelle sur les engins maritimes) pour réaliser ses missions que ce soit pour les acquisitions foncières ou pour les investissements indispensables à la réalisation des projets de site (renaturation des parcelles, achats des équipements nécessaires à l'usage et à l'accueil du public...)

En second lieu, Le Conseil Départemental, gestionnaire, bénéficie quant à lui des produits de la taxe départementale des Espaces naturels sensibles pour mener l'ensemble des actions (opérations de gestion, de surveillance de suivi scientifique...) sur les sites ENS du Département. Cette taxe lui permet notamment de rémunérer les gardes du littoral qui assurent site la surveillance, les contacts avec les usagers, la mise en oeuvre des travaux de gestion....

Le principal coût pour cette opération est l'acquisition des biens immobiliers, notamment sur les propriétés bâties, où le Conservatoire indemniserà chaque propriétaire non seulement pour l'acquisition du terrain mais également pour tout aménagement réalisé sur la parcelle même sans autorisation. L'estimation sommaire et globale prévoit un montant d'acquisition de 3,7 M€ qui seront d'abord portés par l'EPF Normandie et cédés au Conservatoire du littoral. Cette dépense a été validée par les Conseils d'administration des deux établissements.

Concernant les moyens humains, ils seront les même qu'aujourd'hui, c'est-à-dire un référent territorial au sein de la délégation Normandie du Conservatoire du littoral, un garde technique au conseil départemental.

-Les garanties offertes vis-à-vis d'une future urbanisation des terrains acquis.

Dès la création du Conservatoire du littoral en 1975, établissement public d'État sans équivalent en Europe, sa mission a été d'acquérir les parcelles littorales menacées par l'urbanisation ou dégradées



pour en faire des sites restaurés, aménagés, ouverts au public dans le respect des équilibres naturels. C'est pourquoi, dès 1975, l'acquisition des espaces littoraux par le Conservatoire du littoral était rendue irréversible par la loi elle-même, afin de donner à l'action du conservatoire une dimension intangible et surtout intemporelle. C'est ce qu'énonce l'article L. 322-3 du code de l'environnement « Pour la réalisation des objectifs définis à l'article L. 322-1, le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres peut procéder à toutes opérations foncières. Toutefois les aliénations d'immeubles de son domaine propre ne peuvent être consenties qu'après autorisation donnée par décret en Conseil d'État, pris sur proposition du conseil d'administration statuant à la majorité des trois quarts des membres présents ou représentés. »

De même l'article R.322-6 du Code de l'environnement dispose que « le conservatoire ne peut se livrer à aucune opération de promotion immobilière en vue de la vente ou de la location de locaux ou de terrains. ». Ainsi, le statut du conservatoire du littoral est la meilleure garantie de l'inconstructibilité actuelle et future des terrains. Le Conservatoire a été créé en 1975 essentiellement pour extraire les parcelles du littoral de toute pression d'urbanisation. Ainsi, même si les terrains du Conservatoire du littoral étaient classés en zone constructible dans les documents d'urbanisme, le statut même de l'établissement, inscrit au code de l'environnement interdirait toute construction et toute revente des terrains.

**Question n°8** : Comment réagissez-vous à l'étonnement manifesté par certains intervenants quant au maintien de l'activité du port de plaisance et plus encore du restaurant voisin ?

**Réponse du Conservatoire du littoral** : le port de plaisance (ou club nautique) et le restaurant sont situés dans la même enceinte qui n'est pas incluse dans le périmètre d'intervention du Conservatoire du littoral. Leur présence n'est évidemment pas idéale en plein espace naturel mais ne relève pas de la compétence du Conservatoire du littoral. Par ailleurs, le club nautique nécessite la proximité immédiate de l'eau, de telle manière que sa suppression n'est pas envisageable au regard du service offert aux usagers, notamment aux écoliers.

Quant au restaurant, il offre un service complémentaire à celui du club nautique, dont il partage l'enceinte, et participe de l'accueil du public dans le respect du caractère naturel du site.

En tant que propriétaire riverain, le conservatoire sera vigilant à toute évolution de pratiques.

**Question n°9** : La notice explicative justifie la procédure liée à la DUP par le fait que la phase amiable a désormais « atteint ses limites ». Cependant un certain nombre de contributeurs ou de personnes rencontrées au cours des permanences affirment n'avoir jamais été contactés par le Conservatoire du Littoral en vue d'une négociation. Ces situations sont-elles uniquement dues à la difficulté d'identifier les propriétaires concernés ?

**Réponse du Conservatoire du littoral** : comme indiqué dans la notice explicative, le Conservatoire intervient sur l'estuaire de l'Orne depuis 1990. Comme cela apparaît très nettement sur la cartographie, le Conservatoire du littoral est propriétaire de 70% du site, acheté à l'amiable ou affecté par l'État (terrains dunaires en frange littorale expropriés par l'État). Soit 59 ha sur les 82 ha qui composent l'espace dunaire de Merville-Franceville. Il reste environ 22 ha de propriétés privées à acquérir sur ce périmètre.

Les négociations se sont déroulées sur plus de 30 ans, et se sont généralement déroulées par phases au vu des informations recueillies au cadastre.

Si certains propriétaires n'ont pas été contactés dernièrement, l'action du Conservatoire du littoral est connue de tous les acteurs locaux (comités de gestion), du syndicat des copropriétaires Carolus, et d'un grand nombre de propriétaires.

**Question n°10** : L'éventualité de l'implantation d'un parking sur l'emplacement actuel de la copropriété Carolus revient très fréquemment dans les contributions figurant dans le registre dématérialisé. Confirmez-vous qu'un tel équipement soit envisagé sur ce site ?

**Réponse du Conservatoire du littoral** : comme cela est détaillé dans la notice explicative l'un des principaux objectifs poursuivis par cette procédure d'expropriation est de canaliser l'accès au site afin de concilier ouverture au public et protection et sauvegarde du milieu.

Les conditions de stationnement devront être analysées au regard de l'objectif de protection de l'ensemble du milieu dunaire. Le stationnement actuel de la redoute pose des problèmes notamment pour la conservation d'espèces patrimoniales et pour l'intégrité paysagère du site. Des solutions seront recherchées pour offrir aux nombreux visiteurs de bonnes conditions d'accueil dans le respect de la préservation de cet espace dunaire remarquable. Ces actions passeront par une réorganisation des possibilités de stationnement qui seront analysées au regard des possibilités d'aménagement prévues au titre de la loi Littoral. Les choix qui sont opérés dans ce type de projet, le sont au regard de leur faisabilité réglementaire, de la meilleure solution technique qui impactera le moins le milieu et offrira les meilleures garanties d'atteinte des objectifs.

Au vu de la configuration du site, les espaces anthropisés objets de la présente procédure, sont les seuls endroits où peut raisonnablement être proposée une solution alternative au stationnement étant entendu que le massif boisé est un espace boisé classé à conserver.

En conséquence, offrir une possibilité de stationnement sur un terrain déjà artificialisé est donc une option raisonnable qui doit être envisagée, et notamment sur la copropriété Carolus.

## 6. Questions complémentaires du commissaire enquêteur

**Question n°11** : Selon quels critères déciderez-vous de la conservation de certains éléments du patrimoine bâti présents dans le périmètre de la DUP ?

**Réponse du Conservatoire du littoral** : le Conservatoire mène sur ce site une opération de reconquête paysagère. Celle-ci a été initiée depuis plusieurs décennies par l'acquisition et la démolition de nombreux bâtis ou installations légères de loisir situés dans trois secteurs identifiés dans la notice de DUP : les parcelles bâties situées à proximité du Gros Banc, la copropriété Carolus et le secteur ouest soumis au risque de submersion marine.

Il est donc prévu de conserver les bâtis anciens, de bonne facture, ayant un intérêt patrimonial, et non situés en zone submersible. Bâtis qui pourront éventuellement être affectés aux missions du Conservatoire.

**Question n°12** : En cas de procédure d'expropriation menée à son terme sur ce site, comment entendez-vous traiter la situation du gardien salarié du domaine de la Clairière qui y bénéficie d'un logement, y compris s'agissant de la recherche d'un nouvel emploi ?

Réponse du Conservatoire du littoral : ce qui intéresse le Conservatoire du littoral dans le domaine de la Clairière c'est essentiellement la forêt, afin de parvenir à une gestion homogène à l'échelle de l'espace boisé. La maison accompagnée d'un périmètre de « jardin », à définir, serait exclue de l'arrêté de cessibilité. Il a été fait le choix de laisser la maison dans le périmètre de l'enquête parcellaire afin que l'emprise réelle à exproprier, et celle laissée donc, soit déterminée conjointement avec les propriétaires de la maison. La maison n'étant pas expropriée, le gardien ne sera bien évidemment pas impacté, que ce soit pour son logement ou son emploi.

Pour autant, si les propriétaires souhaitaient vendre l'ensemble de la propriété, le Conservatoire du littoral serait éventuellement intéressé pour acquérir le tout. Cette acquisition se ferait en ce cas dans les conditions du droit commun ce qui nécessiterait au préalable que la situation du gardien soit réglée en amont par les propriétaires actuels.

Ainsi, quel que soit le cas de figure, l'expropriation n'aura aucun impact sur la situation du gardien.

**Question n°13** : Quelle est votre diagnostic quant à l'état des espaces boisés inclus dans le périmètre de la DUP envisagée dont les propriétaires actuels affirment qu'ils sont entretenus avec un soin particulier ?

Réponse du Conservatoire du littoral : le Conservatoire n'a pas diligenté une mission de diagnostic précis de l'état des boisements situés dans le périmètre de DUP. Il en a cependant une bonne connaissance dès lors qu'il intervient, avec le Département du Calvados son gestionnaire, sur l'estuaire depuis maintenant plusieurs décennies.

En l'état actuel, force est de constater que cet espace boisé classé bénéficie d'un entretien très variable selon les propriétaires. Certaines parties sont indéniablement bien entretenues. D'autres, sont tout aussi indéniablement peu entretenues.

L'intérêt du site suppose une action cohérente à l'échelle de l'ensemble du boisement. Il ne serait pas intéressant ni efficace d'intervenir en pointillés sur les seules parcelles non entretenues. Sans compter que l'entretien est susceptible d'évoluer en fonction des changements de propriétaires. Une parcelle entretenue aujourd'hui ne le sera plus forcément dans 30 ans.

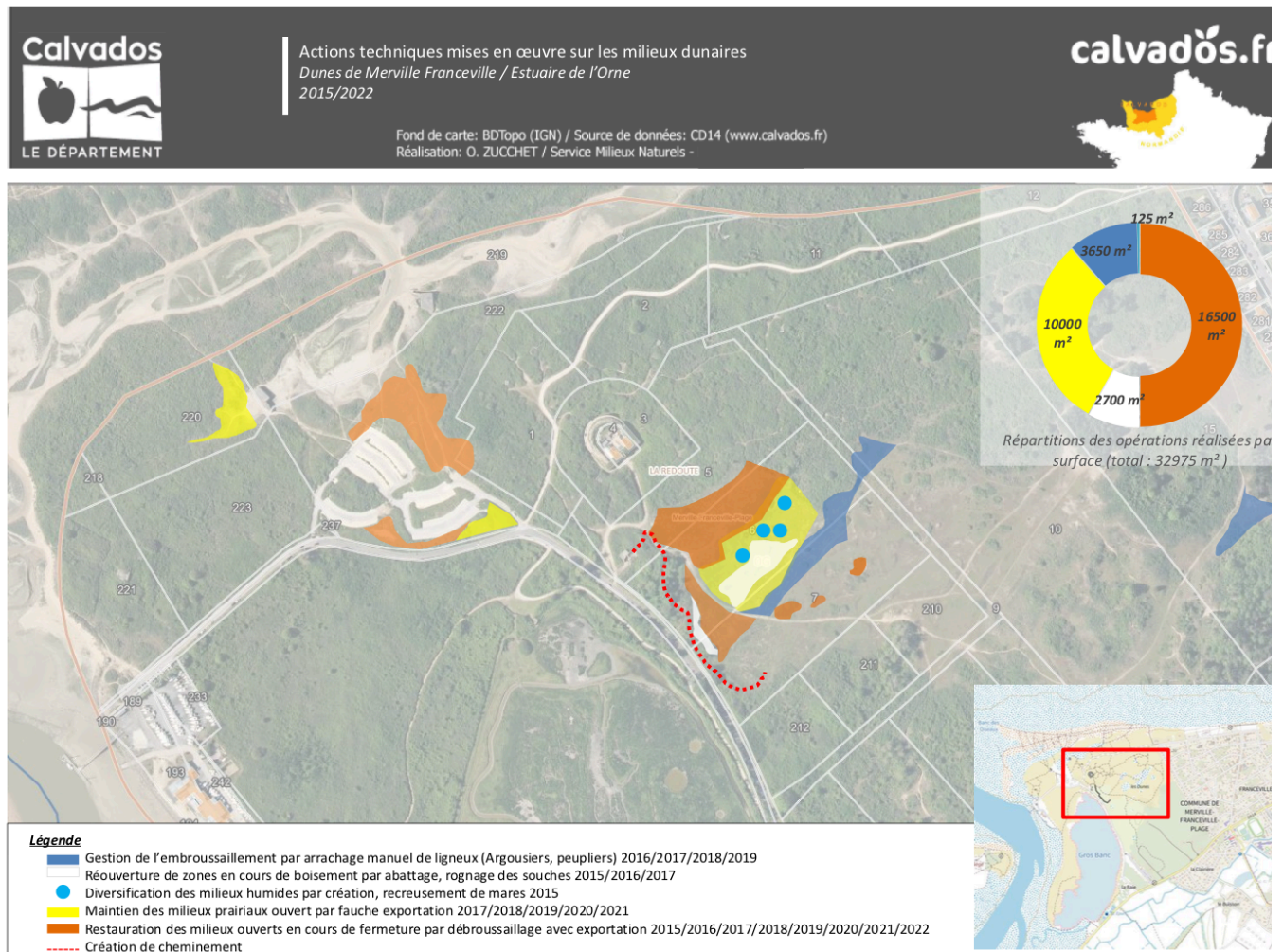
Fait à Ver-sur-Mer, le 28 mars 2022

Le commissaire enquêteur

Pierre GUINOT-DELÉRY


## 7. Annexes

### 7.1 Actions réalisées par le Conseil départemental entre 2015 et 2022




## 7.2 Éléments de gestion fournis par le Conservatoire du littoral

COMITE DE GESTION



Conservatoire  
du littoral

Estuaire de l'Orne



Site

Foncier

Aménagements


Gestion

Animations

Etudes et programmes

Bilan des chantiers de gestion des espaces naturels

**Obj. Stratégique :** Préserver / Diversifier les milieux naturels, la faune et la flore du site



3 type d'intervention :

- Régie (Gardes)
- Equipe technique spécialisée ENS
- Partenariats locaux

- Gestion de boisements
- Maintien de clairières en zone boisée
- Mise en place clos ovins
- Gestion des invasives
- Réouverture de mares sur prairies
- Réouverture et fauche de pelouses calcicoles
- Gestion des lisières arbustives
- Gestion de la dune grise

### Opérations de gestion menées GESTION / Travaux de gestion 2018 en images



**Opérations de gestion menées Dunes de Merville/ Restauration du secteur des panes**

**Obj. Stratégique :** Gérer les milieux naturels

**Obj. Opérationnel :** Accroître l'intérêt floristique des espaces dunaires et saumâtres

**Phase 1**  
Abattage de Saules (Broyage des branches et exportation puis rognage des souches)



**Phase 2**  
Débroussaillage des secteurs embroussaillés



**Phase 3**  
Reprofilage des berges des mares (mécanique et manuel)



Conservatoire du littoral

Estuaire de l'Orne

Le site	Acquisition	État de la gestion	Perspectives	Ouvrages de défense	Etudes et programmes	Mise en valeur	Points divers
---------	-------------	--------------------	--------------	---------------------	----------------------	----------------	---------------

*Enjeu 1 : Préservation du patrimoine naturel :*

**Entretien courant du site de l'Estuaire de l'Orne**

**Gestion réalisée par le biais des conventions agricoles :**

- 24 conventions agricoles (dont 2 CG14)
- 177 ha concernés (dont 3 ha CG14)
- 11 ha fauchés par vente d'herbe

**Gestion courante réalisée par le SMCLLEN :**

- 6 km de chemins
- 3 ha en tonte (aire de stationnement, ...)
- 5 ha en fauche ou broyage

**Activité annuelle du SMCLLEN Site de l'Estuaire de l'Orne**

Entretien	73%
Surveillance	19%
Gestion	8%

**COMITE DE GESTION**

### 7.3 Aperçus de la copropriété Carolus



#### 7.4 La « Bergerie »



#### 7.5 La « Clairière »

