

DEPARTEMENT DU CALVADOS

ENQUETE PUBLIQUE

Relative au projet d'extension de la ZA Sud Calvados par la DUP emportant mise en compatibilité du PLU de la commune d'Aubigny et l'expropriation
Communauté de Commune du Pays de Falaise

Fascicule 2

PV de SYNTHESE DUP emportant mise en compatibilité du PLU de la commune d'Aubigny et l'expropriation

N° du dossier : N° E23000015/14

Déroulement du 5 mai 2023 (9h30) au 9 juin 2023 (11h30)

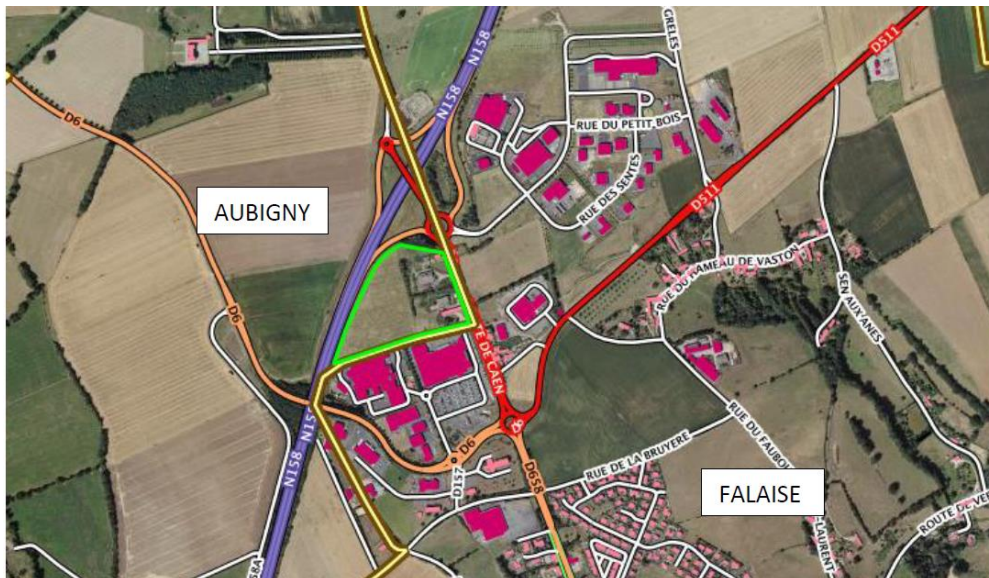


Table des matières

Chapitre I.	CONTEXTE ADMINISTRATIF	3
Chapitre II.	L'ENQUETE	3
Chapitre III.	LA CLÔTURE LES CONTRIBUTIONS	4
Chapitre IV.	LE BILAN DE L'ENQUETE	4
Chapitre V.	LES QUESTIONS DU PUBLIC	5
V.1	Résumé des observations portées sur l'ensemble des supports:	5
V.1.1	Registres DUP	5
V.1.2	Registre Mise en compatibilité PLU d'Aubigny	6
V.1.3	Registre Enquête parcellaire Procédure d'Expropriation	6
V.1.4	Registre dématérialisé.....	6
V.1.5	Remarques reçues par courrier.....	6
V.2	Questions posées :.....	7
V.2.1	Sécurité et accès.....	7
V.2.2	Compensation financière.....	7
V.2.3	Demande de négociation	7
V.2.4	Santé de la famille.....	7
Chapitre VI.	QUESTIONS DU CE	8
VI.1	Contacts avec les propriétaires :	8
VI.2	Expropriation :	8
VI.3	Bilan financier.....	9
VI.4	Correction de l'erreur matérielle d'étoilage	9
VI.5	Accès parcelle N°7	10
VI.6	Gestion de l'accès à la ZA.....	10
VI.7	Emplois induits par l'extension de la ZA	10
VI.8	Réglementation stationnement 2 roues	10
VI.9	Recul loi Barnier	11
Chapitre VII.	REMISE DU PV DE SYNTHESE	11

CHAPITRE I. CONTEXTE ADMINISTRATIF

Par décision du 7 mars 2023, j'ai été désigné par Monsieur le Président du Tribunal administratif de Caen pour conduire cette enquête publique N°E23000015/14 sur la commune de AUBIGNY. Cette enquête est qualifiée « d'enquête unique » car elle regroupe trois enquêtes distinctes :

- une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique,
- une enquête Mise en compatibilité du PLU,
- une enquête parcellaire en vue de la détermination des immeubles concernés par le périmètre de la DUP et l'expropriation.

Cette enquête est notamment régie par le :

Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-54, L.153-55 et R.153-14.

Code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants, L 123-6 et R 123-1 à R.123-6 et suivants,

Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique notamment les articles L 110-1 et suivants et R 131- 4

Code des relations entre le public et l'administration.

Cette enquête s'est déroulée du vendredi 5 mai à 9h30 au vendredi 9 juin à 11h30 soit une durée de 35 jours.

L'enquête porte sur le projet porté par la Communauté de Commune du Pays de Falaise d'extension de la ZA Sud Calvados pour environ 5 hectares, la création d'une entrée de ville, la mise en compatibilité du PLU de Aubigny par le passage de zone 2AUe en 1AUe, la correction d'une erreur d'étoilage de bâtiment à préserver et l'enquête parcellaire préalable à une procédure d'expropriation.

CHAPITRE II. L'ENQUETE

Monsieur le Président de la Communauté de Commune du Pays de Falaise, l'enquête publique dont l'objet est présenté en tête de ce procès-verbal est achevée depuis le 9 juin 2023 à 11 heures 30.

Je vous rappelle que l'article R 123-18 du Code de l'Environnement précise : « Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontre dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles ».

L'enquête a fait l'objet d'un arrêté de prescription signé le 28 mars 2023 par Monsieur Thierry CHATELAIN Directeur Départemental des Territoires et de la Mer habilité par un arrêté de Monsieur le Préfet du 27 avril 2022.

Pour les besoins de cette enquête,

- Deux exemplaires du dossier complet, et six registres d'enquête ont été mis à la disposition du public, à la fois à la Mairie de Aubigny, siège de l'enquête et à la Communauté de Commune du Pays de Falaise
- Les dossiers étaient consultables aux jours et heures d'ouverture des établissements précités (Pour Aubigny : le lundi de 9h30 à 11h30, le mercredi de 14h30 à 18h00 et le vendredi de 9h30 à 11h30, pour la CdC du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00).

- Le dossier pouvait être consultable en libre accès sur un poste informatique mis à disposition à la CdC du Pays de Falaise aux heures et jours d'ouverture
- Le dossier pouvait être consultable en ligne sur le site internet du registre dématérialisé sous l'adresse <http://www.registre-dematerialise.fr/4496>
- sur le site de l'état dans le département: <https://www.calvados.gouv.fr/Publications/Avis-et-consultation-du-public/Avis-enquete-publique/Les-avis-d-enquetes-publiques-en-cours>
- sur le site internet de la Communauté de Commune du Pays de Falaise <https://www.paysdefalaise.fr>.

Les observations pouvaient être consignées

- par écrit sur l'un des registres papier mis à disposition Mairie de Aubigny, siège de l'enquête et à la Communauté de Commune du Pays de Falaise,
- par écrit via le registre dématérialisé : <http://www.registre-dematerialise.fr/4496>,
- par courrier adressé à Monsieur le Commissaire Enquêteur à la Mairie de Aubigny.

J'ai tenu 4 permanences de 2 heures chacune 3 à la mairie de Aubigny et une permanence de 2 heures à la Communauté de Commune du Pays de Falaise ZA de Guibray rue de l'industrie Falaise.

Les permanences ont vu la présence de peu de public, mais avec un réel souhait d'information. Les visiteurs ont laissé une observation (ou sont revenus), l'ambiance a toujours été très courtoise.

CHAPITRE III. LA CLÔTURE LES CONTRIBUTIONS

J'ai disposé des deux registres d'enquête et des deux dossiers d'enquête vendredi 9 juin à 11 h 30. J'ai repris à 11 h 55 le registre qui, était à la CDC. J'avais clos le premier registre à 11 heures trente. Je suis reparti avec les 2 dossiers d'enquête à destination du public et les 6 registres garnis des observations déposées dans les registres.

Tous ces documents seront transmis avec le rapport et l'avis du commissaire enquêteur aux services de Monsieur le PREFET du Calvados et le rapport et conclusion et avis motivé du commissaire enquêteur tribunal administratif du Calvados dans un délai d'un mois à l'issue de l'enquête.

CHAPITRE IV. LE BILAN DE L'ENQUETE

- Aucune remarque n'a été portée sur les registres de la Communauté de Commune du Pays de Falaise.
- 8 remarques ont été portées sur le registre 1 de la Mairie de Aubigny notée dans le rapport DUP 1 à 8.
- Aucune remarque n'a été portée sur le registre 2 de la Mairie de Aubigny.
- 1 remarque a été portée sur le registre 3 de la Mairie de Aubigny notée dans le rapport EX 1.
- Le public a fortement consulté le registre dématérialisé avec 544 vues, 221 chargements et 1 observation a été portée notée dans le rapport RD 1.
- Une remarque a été reçue par courrier déposé à la CdC notée dans le rapport C 1.
- aucune remarque a été reçue par mail.

CHAPITRE V. LES QUESTIONS DU PUBLIC

V.1 Résumé des observations portées sur l'ensemble des supports:

V.1.1 Registres DUP

DUP1 Monsieur ROULLIER

- ne comprend pas que l'on puisse expulser
- estime qu'il y a assez de zones industrielles à Falaise
- craint que dans 10 ans ce soit une friche industrielle de plus.

DUP 2- Monsieur (signature illisible)

- questionne sur l'évolution des constructions au détriment des terres agricoles
- trouve consternant que l'on exproprie une famille de fermier
- le contexte économique est contraire à l'augmentation des hangars industriels

DUP 3- Monsieur POURNY

- Favorable au projet car arguments convaincants pour l'activité économique et l'entrée de ville de Falaise.

DUP 4 Monsieur MAUDUIT

- Encore des terres artificialisées

DUP 5 Madame ONFROY

- contre cette expansion
- anormal d'exproprier
- perte de terre agricole

DUP 6 Monsieur LAVOLE

- Intérêt économique s'oppose à l'écologie
- Artificialisation alors que l'on parle ZAN
- Gestion eau pluviale pourquoi ne pas recycler
- Pas de compensation agricole
- Manque mise à jour des données sur la consommation des ZA
- Sécurité quelle priorité pour les cyclistes, pour les piétons qui seront encore plus nombreux.

- Comment gérer l'afflux de nouvelles livraisons par des camions ?
- Demande une juste compensation financière pour les expropriés et qui prenne également en compte le préjudice moral

- Déploie certains qualificatifs du rapport (parcelle en friche...)

DUP 7 Monsieur LECAPITAINE

- Rappelle qu'il y a 40 ans la ferme de l'Attache était entourée de prairies, création de l'autoroute, puis de la zone d'activité à Falaise juste à côté. Les agriculteurs n'ont jamais rien dit ni contesté et le paient très cher aujourd'hui.

- Les aménagements initiaux avec une activité industrielle enclavée dans des sites commerciaux et l'exclusion au départ de ces 5 hectares.

- L'activité économique doit être préservée
- Il est impératif que la famille LECROSNIER ne soit pas lésée
- Nécessité d'entreprendre de nouvelles négociations pour trouver une solution acceptable pour tous sans recours à l'expropriation.

- Craint un impact sur la santé de Monsieur ou Madame LECROSNIER

DUP 8 Madame Edith LECROSNIER

- A écrit que la DUP est une enquête d'utilité commerciale et artisanale
- Choquée que le représentant de la SAFER soit chez le notaire le jour de la succession de sa mère pour lui annoncer une expropriation
- Achat de leurs terres moins cher que pour la nouvelle déchetterie (7 euros du M²) alors que leur terrain est raccordé au réseau d'eau potable et électrique.
- S'interroge sur le cout des recherches archéologiques
- Demande une juste valeur pour la vente de leur bien.
- Estime injuste de devoir être imposée sur le plus-value alors que ce n'est pas leur choix de vendre.

V.1.2 Registre Mise en compatibilité PLU d'Aubigny

Aucune remarque

V.1.3 Registre Enquête parcellaire Procédure d'Expropriation

EX1 Monsieur POURNY

- Favorable à l'extension de la zone demande une juste indemnisation des deux propriétaires avec prise en compte du facteur humain et de leur domicile

V.1.4 Registre dématérialisé

RD 1 Monsieur Alban BREHON a déposé une contribution, il indique :

- les aménagements autour de l'exploitation ne sont pas de la responsabilité de la famille LECROSNIER que ce soit urbain, routier ,économique ou ZAC, et la famille n'a jamais été contre.
- La zone Expansia a fini d'enfermer cette exploitation
- Il est important de relever et de noter dans ce dossier que jamais la famille Lecrosnier ne s'est opposée fermement au " développement économique" de notre communauté de commune souhaitant justement et légitimement rester " tranquille " sur leur propriété familiale sans demander de comptes à personne.
- Communauté de commune qui œuvre pour exproprier à moindre coût des habitants et agriculteurs de leur propre agglomération
- Monsieur et Madame Lecrosnier sont désormais épuisés par cette situation qui impacte fortement leur moral et leur volonté de se battre pour conserver leurs biens !
- étant un bien très convoité de par son emplacement, il est normal qu'il soit vendu à sa juste valeur commerciale

V.1.5 Remarques reçues par courrier

C 1 Monsieur LETEURTRE, ancien député, Conseiller Départemental, Maire de Falaise Président de la CdC :

- rappelle les actions menées de très longue date pour le développement économique de Falaise, rappelle que cette anticipation a permis de mieux palier à la fermeture de Moulinex
- indique que des contacts avec la famille LECROSNIER existent depuis les années 90 par la ville de Falaise, la CdC, des intermédiaires telle que la SAFER. Les propositions des élus successifs sont restées « Lettre morte »
- cette situation a amené Monsieur LETEURTRE redevenu Président de la CdC en 2015 à envisager la mise en place d'une procédure d'expropriation.

V.2 Questions posées :

Le tableau ci-après reprend la synthèse des remarques regroupées par grande thématique,.

Thème/Contributeur		DUP1	DUP2	DUP3	DUP4	DUP5	DUP6	DUP7	DUP8	EX1	C1	RD1
Sécurité d'accès	1						X					
Contre Expulsion	3	X	X			X						
Pas besoin de ZA	3	X	X				X					
Diminution surface agricole	5		X		X	X	X					X
Pour ZA	3			X				X			X	
Améliorer l'entrée Falaise	1			X								
Compensation financière juste	5						X	X	X	X		X
Demande négociation	2							X				X
Santé de la famille	2							X			X	X
Nombre de thèmes abordés		2	3	2	1	2	4	3	1	1	2	4

Essentiellement 9 grands thèmes ont été abordés par les 11 personnes qui se sont exprimées. Beaucoup ont abordés plusieurs thèmes

Un certain nombre de questions concernant la pertinence d'une extension de ZA, l'artificialisation de nouvelles terres ont déjà des justificatifs dans le dossier

- Avez-vous des compléments à apporter ?

Les questions ci-dessous sont regroupées pour une réponse de votre part

V.2.1 Sécurité et accès

- Quels aménagements sont prévus pour la sécurité des piétons et cyclistes

V.2.2 Compensation financière

- Comment allez-vous évaluer le préjudice moral, quelle sera la juste indemnisation ?

V.2.3 Demande de négociation

- Envisagez-vous comme le demandeur plusieurs personnes de rencontrer Monsieur et Madame LECROSNIER pour échanger sur les modalités de reprise de leurs biens ?

V.2.4 Santé de la famille

- J'ai relevé des inquiétudes concernant l'acceptation morale de l'expropriation et du changement de domicile pour Monsieur et Madame LECROSNIER, quelle(s) action(s) peuvent être appréhendée(s) à l'initiative de la CdC ?

CHAPITRE VI. QUESTIONS DU CE

VI.1 Contacts avec les propriétaires :

Dans le dossier d'enquête, il n'est pas fait très clairement état des échanges avec Madame et Monsieur LECROSNIER, de plus, je ne sais pas si l'estimation de France Domaine a été transmise aux propriétaires ni si ceux-ci ont fait des propositions écrites ou orales.

- Pouvez-vous me transmettre un état récapitulatif des échanges réalisés avec Monsieur et Madame LECROSNIER, ainsi que leur réponse.

- Envisagez-vous de les contacter avant la phase d'expropriation ?

VI.2 Expropriation :

- Quelles solutions de proposition de relogement envisagez-vous ?

Disponibilité des terrains dans les zones d'activité

Tableau extrait des pages 47/48 du rapport de présentation :

Etat de la consommation des ZAE		Niveau	Surface totale (en ha)	Surface disponible (en ha)	Projet d'extension (en ha)
Expansia (2)		1	32	2, 81	0
Martinia (6)		1	15	4, 89	0
Ariana et Potigny (1-8)		2	8.5	0.4	0
Sud Calvados (4)		2	19	0 m ²	5 ha (L'Attache) + 3 ha
Guibray (3)		2	55	0	0
Méthanéa (5)		3	1.9	1.9	0

Il résulte de ces données que les zones d'activité du territoire communautaire n'offrent plus qu'une disponibilité foncière de 7, 53 ha

Il y a une incohérence entre le tableau du rapport ci-dessus et celui des documents annexe reporté ci-dessous.

Extrait du dossier capacités d'urbanisation inexploitées janvier 2022

Récapitulatif disponibilités foncières et immobilières

	Surface de terrain disponible	Surface de terrain réservé	Surface d'immobilier disponible
ZA Ariana	0 m ²	4 612 m ²	0 m ²
ZA Martinia	59 352 m ²	48 926 m ²	0 m ²
ZA Guibray	22 767 m ²	0 m ²	5 730 m ²
ZA Route de Putanges	0 m ²	0 m ²	Changement de PLU
ZA Sud Calvados	2 465 m ²	0 m ²	0 m ²
ZA Expansia	29 896 m ²	21 860 m ²	0 m ²
TOTAL	114 480 m²	75 398 m²	5 730 m²

- Pouvez-vous m'indiquer quels sont les surfaces disponibles à ce jour.

VI.3 Bilan financier

L'estimation des dépenses est sommairement établie de la manière suivante – pour un total de 1.225.000 € TTC – y compris TVA récupérée.

Foncier (estimation France Domaines)	480 000 €
Etudes préalables	40 000 €
Fouilles archéologiques	110 000 €
Démolitions	170 000 €
Travaux et raccordement aux réseaux dont aléas et mesures de compensation dont : travaux préalables, travaux voirie et réseaux	480 000 €

Les dépenses prévisionnelles de l'opération sont estimées à la somme de 1.280.000 € TTC.

L'équilibre financier de l'opération est construit sur la base d'une superficie cessible de 37 300 m² et d'un prix au m² de 22,2 € HT - outre 103 500 € des subventions qui seront sollicitées de l'Etat, du Département et de la Région, et un autofinancement de 347 703 Euros.

L'estimation de France Domaine datée du 21 septembre 2022 pour 480 000 euros (+/- 10% et valeur vénale estimation « utilisable » 2 ans) indique une valeur de emploi de 49 000 euros qui n'est pas reprise en page 74 du document.

- Pourquoi l'estimation des dépenses indique 1 225 000 ttc puis 1 280 000 ttc d'où vient l'écart de 55 000 euros.

- Pourquoi 49 000 euros de emploi indiqués dans l'évaluation du service des domaines ne sont pas comptabilisés.

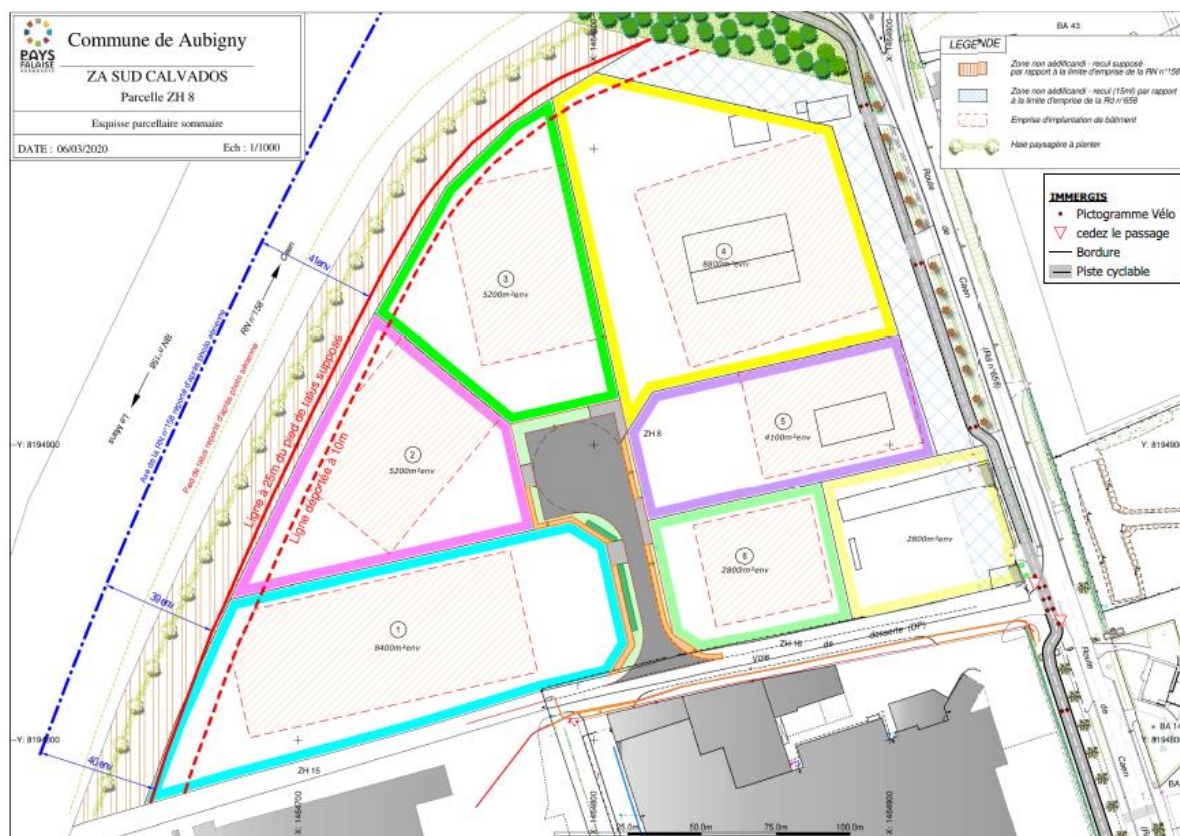
- L'autofinancement de 347 703 euros peut se concevoir, mais les recettes fiscales vont évoluer, il serait intéressant d'avoir connaissance de ces futures retombées.

VI.4 Correction de l'erreur matérielle d'étoilage

Il y a une incohérence entre la page 54 où il est indiqué deux bâtiments à classer, et je remarque qu'en page 123 du dossier de présentation, il n'est plus fait état que d'un bâtiment en pierre à classer alors que jusqu'ici, il était toujours fait état de 2 bâtiments.

- Combien de bâtiments étoilés vont être repris dans le PLU mis en compatibilité ?

VI.5 Accès parcelle N°7



Dans le règlement graphique ci-dessus, une parcelle n'a d'accès que par la N658 ce qui n'est pas autorisé par le règlement.

- **Prévoyez-vous une autre sortie ?**

VI.6 Gestion de l'accès à la ZA

Dans le règlement graphique ci-dessus, l'accès de l'extension de la ZA se fera par l'ancienne route de Thury-Harcourt via une intersection avec la RD 658.

L'extension de la ZA va générer un flux de véhicules légers et de camions conséquents.

- **Avez-vous une idée des aménagements à réaliser pour assurer la sécurisation de ce carrefour ?**

VI.7 Emplois induits par l'extension de la ZA

- **Dans le règlement graphique, vous prévoyez 7 parcelles est-il possible d'estimer le nombre d'emplois qui pourraient être créés par les futures entreprises.**

VI.8 Réglementation stationnement 2 roues

Dans le règlement de zone modifié, en dehors des équipements ou services collectifs il n'est pas fait mention de stationnement pour les 2 roues.

- **Prévoyez-vous de prescrire la création de stationnements 2 roues dans les zones 1AU et plus particulièrement 1AUe**

VI.9 Recul loi Barnier

Dans le règlement de zone modifié au chapitre plantations, il est indiqué une distance minimum de 2 m pour les arbres,

- Il serait judicieux d'exclure cette règle le long de la RN 158 déjà concernée par la loi Barnier et le recul avec la voie rapide.

CHAPITRE VII. REMISE DU PV DE SYNTHÈSE

Comme indiqué précédemment, vous disposez d'un délai de quinze jours pour répondre à ce PV de Synthèse (que voudrez bien signer) aussi bien aux observations du public, qu'à celles du commissaire enquêteur.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement, ce procès-verbal de synthèse présente cette enquête et rassemble les observations recueillies lors de son déroulement.

Les réponses du responsable du projet figureront dans le rapport d'enquête qui sera remis dans le délai d'un mois à partir de la fin de l'enquête.. L'ensemble des réponses contribuera aussi à construire l'avis personnel du commissaire enquêteur sur le projet d'extension de la ZA Sud Calvados par la DUP emportant mise en compatibilité du PLU de la commune d'Aubigny et l'expropriation présenté à l'enquête.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir me transmettre votre réponse le plus rapidement possible par mail dans un premier temps et ensuite par écrit avec votre signature originale, par envoi postal.

Dans l'attente, je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de mes salutations distinguées.

Ce PV de synthèse est remis à Monsieur Nicolas SOENEN en vertu de l'arrêté N°2023-AG-017 de Monsieur le Président Jean Philippe MESNIL.

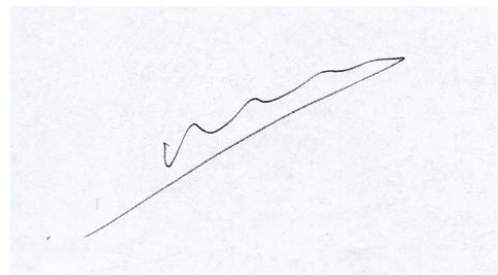
FALAISE, le 14 JUIN 2023

Pour Le Président de la CdC du Pays de Falaise

Nicolas SOENEN

Le commissaire enquêteur

Michel BAR

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Michel Bar', is written over a light blue horizontal line. The signature is fluid and cursive.

Remis en main propre à Monsieur, Nicolas SOENEN

Le 14 juin 2023 à 15h au siège de la Communauté de Commune du Pays de Falaise