

**DEPARTEMENT DU CALVADOS**

**COMMUNE DE NOTRE-DAME D'ESTREES-CORBON**

**DECLARATION DE PROJET**

**POUR**

**LA CONSTRUCTION D'UNE CLINIQUE VETERINAIRE**

**ET**

**MISE EN COMPATIBILITE DU P.L.U.I.**

**DE**

**L'E.P.C.I. DE LA R.D. 16**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

## SOMMAIRE

### **1. OBJET ET ORGANISATION DE L'ENQUETE**

1. Désignation du commissaire enquêteur
2. Arrêté
3. Durée de l'enquête
4. Date et horaire des permanences
5. Réunion préparatoire
6. Le projet
7. Dossier soumis à l'enquête

### **2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

1. Information du public
2. Les permanences
3. Procès-verbal de clôture

### **3. EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES**

### **4. COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

## PIECES ANNEXES

# 1. OBJET ET ORGANISATION DE L'ENQUETE

La présente enquête publique a pour objet :

La déclaration d'intérêt général du projet de clinique vétérinaire sur la commune de Notre Dame d'Estrées-Corbon et la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de l'EPCI de la RD 16.

## 1. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision E15000087 / 14 du 9 juillet 2015, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen a désigné Monsieur Jean TARTIVEL comme commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Pierre VIGOR comme commissaire enquêteur suppléant.

## 2. Arrêté

L'enquête est diligentée par Monsieur le Préfet du calvados par arrêté préfectoral du 3 août 2015.

## 3. Durée de l'enquête

L'enquête est prévue pour une durée de 32 jours du jeudi 27 août à 15h au lundi 28 septembre 2015 à 16h30. Un registre d'observations est à la disposition du public en mairie de Notre Dame d'Estrées-Corbon les jeudi et vendredi de 15h à 17h. Un second est déposé au siège de l'enquête dans les locaux de la Communauté de Commune de Cambremer ouverts du lundi au vendredi de 9h30 à 12h30 et de 14h à 17h.

Les observations peuvent également être adressées à l'adresse électronique de la CdC de Cambremer : [cdccambremer@orange.fr](mailto:cdccambremer@orange.fr)

## 4. Dates et horaires des permanences

Elles figurent au compte rendu de la réunion préparatoire au paragraphe ci-dessous.

## 5. Réunion préparatoire

Une réunion préparatoire a eu lieu au siège de la CC de Cambremer. Etaient présents :

- Monsieur Xavier Charles Président de la CC de Cambremer
- Madame Geneviève Le Baron 1<sup>er</sup> Adjoint au maire de la commune nouvelle de Notre-dame d'Estrées-Corbon
- Madame Bourgeois DGS de la CC de Cambremer
- Pierre Vigor C.E. suppléant
- Jean Tartivel CE titulaire

Madame Bourgeois nous a remis le dossier qui sera soumis à l'enquête et Le Président de la CC et Madame l'adjoint de Notre-Dame d'Estrées-Corbon nous ont présenté le projet.

Les dates proposées pour les permanences sont les suivantes :

- Le jeudi 27 août 2015 (ouverture de l'enquête) en mairie de Notre-Dame d'Estrées-Corbon de 15h à 17h.
- Le vendredi 18 septembre de 10h à 12h au siège de la CC de Cambremer.

- Le lundi 28 septembre (clôture de l'enquête) en mairie de Notre-Dame d'Estrées-Corbon de 14h30 à 16h30.

Ces dates ont été validées lors de la réunion à la DDTM du Calvados avec Madame Karine Lerouillois le 28 juillet.

Les explications fournies lors de ces contacts permettent d'appréhender le dossier. Cependant un point reste imprécis au niveau de l'intérêt général, car la clinique vétérinaire existe déjà. Son déplacement permet-il la création de nouveaux emplois ? Y-a-t'il une extension par rapport à la clinique existante ? Je pense qu'il est indispensable de démontrer le développement de l'activité économique induit par ce projet.

## 6. Le projet

Les communes de Notre Dame d'Estrées et de Corbon ont fusionné au 1<sup>er</sup> janvier 2015 pour former la commune de Notre Dame d'Estrées-Corbon. La commune nouvelle souhaite favoriser son développement économique au « Carrefour Saint Jean ». La clinique vétérinaire sise à Crèvecoeur en Auge, spécialisée dans le domaine équin souhaite se moderniser. Cette évolution ne peut pas se réaliser sur son site actuel de Crèvecoeur en Auge. Elle souhaite cependant rester au cœur de la zone des haras du Pays d'Auge.

Les terrains disponibles au niveau du « carrefour Saint Jean » dont la maîtrise foncière est assurée par la commune de Notre Dame d'Estées-Corbon intéressent les propriétaires de la clinique vétérinaire de Crèvecoeur en Auge. D'autre part, la commune nouvelle envisage ultérieurement, la construction de sa mairie sur ce site.

Dans ce contexte, l'ensemble des acteurs ont retenu la procédure de déclaration de projet avec évaluation environnementale et mise en compatibilité du PLUI. Cette procédure a été retenue en raison de sa rapidité par rapport à une révision ou une modification du PLUI.

Cependant, cette procédure ne peut être mise en œuvre que pour un projet d'intérêt général. Ce dernier est évalué au travers des objectifs sociaux, économiques ou urbanistiques qui sont traités dans le projet

## 7. Dossier soumis à l'enquête

Le dossier soumis à l'enquête se décompose en 7 parties examinées ci-dessous :

### a. Une présentation du projet

Cette présentation est claire et concise. On peut cependant regretter que le projet présenté à ce niveau, notamment le plan masse ne soit pas semblable à la demande de permis de construire déposée ultérieurement.

En effet, dans le dossier d'enquête on trouve un plan de masse et des coupes en façades et pignons, ainsi que des vues en perspective. Ces éléments permettent de bien appréhender l'aspect architectural du projet.

Le dossier de permis de construire daté du 18 juin 2015 comporte deux bâtiments. Les box affectés à la convalescence ou l'observation des chevaux sont isolés dans un second projet, alors que dans le dossier d'enquête ils semblent se situer à l'intérieur de la construction. D'autre part, le bâtiment a subi une rotation. La façade nord devient parallèle à la limite nord/est qui délimite l'aire de stationnement.

Il convient de noter que ce permis de construire a fait l'objet de deux demandes de compléments de la part de la DDTM, mais ces demandes ne concernent pas l'implantation du bâtiment ni l'aspect architectural. Elles concernent le respect de la réglementation thermique dans les bâtiments d'une surface de plancher supérieure à 1000 m<sup>2</sup> et le respect des normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. Elle contient également une validation du système de traitement des effluents par l'entreprise Véolia.

b. Résumé non technique

Le résumé non technique reprend de façon concise l'historique de l'opération et l'essentiel des éléments de la procédure.

c. Les différents aspects du projet et son impact environnemental

Le projet est décrit avec ses éléments positifs sur le plan social, économique et urbanistique. Après une prise en compte de l'aspect environnemental, géologique, climatique, archéologique, sites et paysager, le projet détaillé démontre sa compatibilité avec les documents existants (SCoT du Nord Pays d'Auge, SDAGE, schéma régional de cohérence écologique et plan climat énergie). En conclusion, on trouve un tableau des incidences sur l'environnement et des mesures compensatoires prévues ainsi que leur suivi.

Le dossier est complété par une présentation du PLU actuel et la mise en compatibilité des documents écrits et graphiques avec la déclaration de projet

d. Annexes documentaires

- Arrêté préfectoral du 6 juillet 1999 pour le classement sonore des infrastructures terrestres
- Documents DREAL sur les ZNIEFF de type 1 et 2 qui se situent aux alentours du projet
- Documents DRAC sur les sites archéologiques recensés avec la carte du secteur
- Comptages routiers autour du carrefour Saint-Jean réalisés par le Conseil Général du Calvados

e. Règlement du PLU de l'EPCI de la RD 16

Ce document reprend toutes les dispositions réglementaires , y compris le règlement de chaque zone sur le territoire de l'EPCI de la RD 16

f. Documents complémentaires

Les documents complémentaires sont les suivants :

- Procès verbal de la réunion d'examen conjoint dressé par le représentant de l'agence d'urbanisme Schneider
- Délibération et avis du comité syndical du SCoT du Nord Pays d'Auge
- Délibération du Conseil Municipal de la commune de Notre-Dame d'Estrées-Corbon qui lance la procédure de déclaration de projet

g. Principaux textes qui régissent l'enquête

L'enquête est fondée sur l'article L 123-14-2 (abrogé par ordonnance du 23 septembre 2015 art 12 et 13) et à l'article R 123-23-2. Ces dispositions confient l'organisation de l'enquête publique au préfet. Cette disposition est due au fait que la compétence urbanisme est exercée par la Communauté de Commune, alors que la déclaration de projet émane de la commune de Notre-Dame d'Estrées-Corbon

## 2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions. Deux permanences ont été tenues à la mairie de Notre-Dame d'Estrées-Corbon pour l'ouverture et la clôture de l'enquête. Une permanence a eu lieu au siège de la communauté de commune à Cambremer.

## 1. Information du public

J'ai constaté l'affichage en mairie de Notre-Dame d'Estrées-Corbon et sur le site au carrefour Saint-Jean, ainsi qu'au siège de la Communauté de Commune de Cambremer.

Un avis d'enquête a été publié dans le quotidien Ouest-France et dans l'hebdomadaire Le Pays d'Auge les vendredis 7 et 28 août 2015.

## 2. Les permanences

Lors des deux permanences tenues salle du conseil municipal à la mairie de Notre-Dame d'Estrées-Corbon, je n'ai eu aucune visite et le registre ne contenait aucune observation.

Le registre déposé au siège de la communauté de commune de Cambremer ne comporte qu'une observation rédigée le dernier jour de l'enquête par le Président de la communauté de Commune Monsieur Xavier Charles. Le président développe des arguments économiques et sociaux pour justifier l'intérêt général du projet. Il convient de noter que cette observation est en page 3 du registre, alors que les pages 1 et 2 sont vierges. Il s'agit probablement d'une erreur matérielle due à des pages collées au moment de leur retournement.

D'autre part, l'envoi des observations sur le site internet de la communauté de commune n'a pas retenu l'attention du public qui n'a pas utilisé cette possibilité.

## 3. Procès verbal de clôture

En raison de l'absence d'observations qui nécessitent un mémoire en réponse, j'ai notifié le procès-verbal de clôture à l'issue de l'enquête à Madame Geneviève Le Baron 1<sup>er</sup> Adjoint au Maire de Notre-Dame d'Estrées-Corbon.

## 3. EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

Les observations de Monsieur le Président de la communauté de commune de Cambremer permettent de conforter l'intérêt général du projet notamment sur l'aspect social des emplois existants et à créer. En effet, la création de deux emplois est envisagée, et les dix emplois actuels sont confortés.

## 4. COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le dossier rédigé par l'agence d'urbanisme shneider est complet et traite tous les sujets exigés par l'enquête publique, tant sur le plan de l'urbanisme que de l'environnement. Il est largement illustré par des documents de la DREAL, notamment au niveau des ZNIEFF.

On peut cependant regretter que la justification de l'intérêt général du projet soit affirmée (page 8 du dossier) mais pas démontrée. Ce manque est compensé par l'observation formulée par Monsieur le Président de la communauté de commune qui précise le nombre d'emplois existants et les perspectives de développement. Ces éléments confortent l'intérêt général du projet dans son aspect social.

Par contre, on retrouve dans le rapport de présentation de mise en compatibilité du PLU les éléments de l'intérêt général tant sur le plan économique qu'urbanistique.

Sur le plan urbanisme, le transfert envisagé de la zone 2Aue située au nord du carrefour Saint-Jean sur la partie sud en zone UE est intéressante à divers titres :

- L'accès des véhicules sur le giratoire existe déjà et il est sécurisé
- Cette zone de la clinique vétérinaire est destinée à être agrandie jusqu'à la menuiserie existante.
- Les élus envisagent la construction de la mairie de la commune nouvelle de Notre-Dame d'Estrées-Corbon.

- Le site du nord jouxte un haras en activité, la préemption des terrains pour en faire une zone d'activité pouvait donc être une contrainte pour le développement ou la pérennité de ce dernier compte tenu de la proximité de ses installations.
- Les terrains concernés n'ont pas d'impact sur la viabilité des exploitations agricoles existantes et un impact réduit sur les surfaces de terre exploitables en agriculture.

En ce qui concerne l'aspect économique, et compte tenu des emplois induits par la clinique vétérinaire et sa position au centre d'une zone ou dans un rayon de 2 Km on trouve 9 sites d'exploitation agricole et 6 haras, l'intérêt général est évident. L'ensemble des atouts urbanistiques du projet sont résumés dans la synthèse de la page 29 du dossier.

Flers le 2 octobre 2015

Le Commissaire Enquêteur

Jean TARTIVEL

## PIECES ANNEXES

N°	Document	Nombre documents
1	Désignation du Commissaire Enquêteur par décision n° E 15000087/14 de Monsieur le Président du TA de Caen	1
2	Arrêté d'ouverture d'enquête du 3 août 2015 de Monsieur le Préfet du Calvados	4
3	Publicité dans la presse	5
4	Délibérations des C.M. (3)	2
5	Avis de l'autorité environnementale	1
6	Procès verbal de la réunion d'examen conjoint du 6 février 2015	2
7	Délibération sur l'avis du comité syndical du SCot du Nord Pays d'Auge	3
8	PV de clôture	2
9	Plans du permis de construire projet 1 et projet 2	7
10	Coupes et façades du Permis de construire	3
11	Lettre d'intention d'un des vétérinaires propriétaire de la clinique	1
12	Registres	7