

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

CONCLUSIONS ET AVIS

DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

LE PROJET

L'objet

La présente enquête a pour objet la consultation du public sur la demande de déclaration de projet avec évaluation environnementale et mise en compatibilité du PLUI.

Le projet doit permettre la construction d'une clinique vétérinaire sur un terrain classé à ce jour en zone naturelle et qui est destiné à passer en zone UE afin de permettre la construction de 1000 m² environ en deux bâtiments dont l'un constituera les box destinés aux chevaux après les soins dans la clinique.

A ce jour cette clinique existe dans le centre ville de Crèvecœur en Auge. Les installations actuelles sont considérées comme vétustes, difficiles d'accès, trop petites et doivent faire l'objet d'un renouvellement de bail qui n'est pas souhaité par le propriétaire. A la recherche d'une nouvelle implantation et intéressé par une implantation au niveau du carrefour Saint-Jean les propriétaires de la clinique se sont rapproché de la mairie de Notre-Dame d'Estrées-Corbon qui a engagé les démarches pour la maîtrise foncière des terrains envisagés.

En parallèle, la réflexion engagée pour modifier les documents d'urbanisme a abouti au choix de la procédure de déclaration de projet avec évaluation environnementale et mise en compatibilité du PLUI.

Le cadre juridique

Conformément à l'article R 123-23-2, 3 et 4 l'enquête est organisée par le préfet, compte tenu de la demande formulée par la commune, alors que la compétence urbanisme est exercée par la communauté de commune de Cambremer. La déclaration est fondée sur les articles L 300-6 et L 123-14-2 du code de l'urbanisme qui permettent la modification des documents d'urbanisme après enquête publique après l'examen conjoint des services de l'état et de l'établissement public intercommunal, et considérant l'intérêt général du projet.

LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée du jeudi 27 août au lundi 28 septembre 2015. Deux permanences ont été assurées en mairie de Notre-Dame d'Estrées-Corbon à l'ouverture et à la clôture de l'enquête et une troisième au siège de la communauté de commune de Cambremer en cours d'enquête. Le dossier était consultable en mairie les jeudi et vendredi de 15h à 17h et au siège de la Communauté de commune du lundi au vendredi de 9h30 à 12h30 et de 14h à 17h.

Le dossier était également disponible sur les sites de la DDTM du calvados et de la communauté de commune.

La publicité a été faite dans les conditions réglementaires, par affichage sur le site, en mairie et au siège de la communauté de commune. Des avis d'enquête ont été publiés à deux reprises dans les journaux distribués dans la région de Cambremer, à savoir le quotidien Ouest France et l'hebdomadaire Le Pays d'Auge.

LES OBSERVATIONS

Du public

Le public ne s'est pas déplacé, et n'a envoyé aucun courrier ni mail au siège de la communauté de commune. Seul Monsieur le Président de la communauté de commune de Cambremer a déposé une

observation le 28 septembre. Cette observation valide intérêt général du projet sur le plan social et économique

Du commissaire enquêteur

Le dossier est difficile à appréhender dans son contexte juridique, et l'interdépendance entre la déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLUI n'est pas facile à comprendre, sauf pour les personnes averties qui connaissent cette démarche en tant que procédure pour modifier un document d'urbanisme.

Le fait que les plans du permis de construire ne sont pas les mêmes que ceux qui figurent dans le dossier de déclaration de projet posent problème pour juger de l'aspect architectural du projet et son intégration dans le site. En effet:

Le bâtiment a changé d'orientation, et une partie de la construction (les box) est détachée du bâtiment principal.

Les coupes et façades m'ont été fournies en fin d'enquête. Elles se rapprochent beaucoup des coupes et façades du dossier d'enquête, car les volumes n'ont pas beaucoup changé et les matériaux restent identiques.

Une lettre de présentation d'un vétérinaire copropriétaire de la clinique permet d'avoir une idée plus précise des effectifs, du chiffre d'affaire du rayon d'action et du nombre de clients. Cette lettre conforte l'intérêt du projet sur le secteur du carrefour Saint-Jean

CONCLUSIONS

Le choix de la procédure de déclaration de projet pour permettre la modification d'un PLUI peut présenter des risques, notamment au niveau de l'intérêt général du projet. Ce dernier n'est pas clairement affirmé dans le paragraphe 2.3 « justification de l'intérêt général du projet » (page 8 du dossier d'enquête. L'intérêt général est affirmé dans plusieurs chapitres du dossier, mais rarement démontré. Seul le plan et la synthèse de la page 21 qui précise la présence de 6 exploitations agricole et 6 haras dans un rayon de 2 km renforcent le caractère central du projet par rapport à l'activité qui lui est liée.

Par contre la motivation de Monsieur le Président de la Communauté de Commune de Cambremer confortent l'intérêt social et économique du projet.

Le dossier traite l'aspect urbanistique et environnemental de façon détaillée et complète. Cet intérêt urbanistique est évident, compte tenu d'une activité artisanale déjà existante (la menuiserie) à proximité immédiate du projet. D'autre part, la voirie prévue pour la desserte de la zone est construite sur un chemin d'exploitation existant, ce qui limite son impact sur le milieu. La parcelle destinée aux constructions est cernée entre ce chemin et le délaissé de la RD qui a été déviée à la construction du giratoire, elle a un intérêt agricole faible.

Par contre, les zones 2 Aue et 2 AU situées au nord derrière le restaurant ont un intérêt agricole évident de par leur dimension et leur situation près d'un haras qui en assure l'exploitation. Ce secteur a peu d'opportunités de se développer en zone artisanale contrairement aux terrains positionnés entre la future clinique et la menuiserie.

L'accès sur une voirie qui a déjà une sortie sur le giratoire n'aggrave pas les problèmes de sécurité liés à la circulation sur la RD 613 ou la RD 50.

De plus, la commune a anticipé l'achat du terrain en raison de sa position entre le chemin et le parking poids lourd et de son utilisation comme herbage qui n'est pas lié à une exploitation agricole. La maîtrise foncière est donc un atout pour le projet.

La perspective dans un second temps d'implanter la mairie de la commune nouvelle ne peut que conforter l'attrait de la zone pour de nouvelles activités

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Considérant que :

Le dossier soumis à l'enquête s'avère d'intérêt général sur le plan social par le maintien voire le

développement d'une activité conséquente dans un secteur où l'activité agricole est prépondérante
Le projet de clinique génère une activité économique conséquente
Sur le plan urbanistique les effets sont intéressants
Le projet répond aux contraintes environnementales.
La maîtrise du foncier par la commune
L'action concertée et très favorable au projet de la commune de Notre-Dame d'Estées-Corbon et de la communauté de Commune de Cambremer
Le souci des propriétaires de la clinique vétérinaire de bien intégrer leur projet dans le paysage environnant
Les effets sur l'économie locale en raison de l'activité artisanale engendrée par la réalisation du projet et le chiffre d'affaire prévu

Considérant d'autre part :

L'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté préfectoral du 3 août 2015.
L'information du public a été satisfaisante par publication de l'avis d'enquête dans deux journaux d'annonces légales dont un quotidien pour le département du Calvados et un hebdomadaire de portée locale.
Par affichage en mairie de Notre-Dame d'Estrées-Corbon et au siège de la communauté de commune de Cambremer ainsi que sur le site
Des commentaires du commissaire enquêteur dans le paragraphe 4 du rapport..
Les conclusions du paragraphe D. ci-dessus.

J'émet un avis :

FAVORABLE

A la déclaration de projet avec évaluation environnementale et mise en conformité du PLUI pour la construction d'une clinique vétérinaire sur le territoire de la commune de Notre-Dame d'Estrées-Corbon.

Avec une recommandation :

Entamer au plus vite les études de modification ou de révision du PLUI qui permettent de réaliser les aménagements de l'ensemble de la zone dans les meilleurs délais.

Flers le 9 octobre 2015

Le Commissaire Enquêteur

Jean TARTIVEL