

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
---o-O-o---
DÉPARTEMENTS du CALVADOS
Commune de SAINT-PIERRE-SUR-DIVES
---o-O-o---

ENQUÊTE PUBLIQUE

**préalable à la déclaration d'utilité publique
du projet de réhabilitation et de restauration
des bâtiments conventuels de l'abbaye.**



Tome 2

Conclusions et avis du commissaire enquêteur

Enquête effectuée du lundi 18 avril 2016 à 09h00
au samedi 7 mai 2016 à 12h00 conformément à l'arrêté du 16 mars 2016
pris par Monsieur le Préfet du Calvados

Dossier TA N° E16000019/14

Commissaires enquêteurs: M. Noël LAURENCE....titulaire M. Pierre MICHEL.....suppléant

SOMMAIRE

1 - PRÉAMBULE.....	4
2 - LE PROJET ET LE DOSSIER MIS A L'ENQUÊTE.....	4
3 - L'ORGANISATION ET LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	5
4 - L'ANALYSE DES OBSERVATIONS.....	7
4.1 -LES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES.....	7
4.2 -LES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	7
5 - AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS DU PROJET.....	7
6 - L'ANALYSE DU MÉMOIRE EN RÉPONSE.....	8
7 - L'AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	9

Nota : les abréviations suivantes sont employées dans ce rapport :

- C.E. pour Commissaire Enquêteur ;
- DUP pour déclaration d'utilité publique;
- T.A. pour Tribunal Administratif ;
- PPA pour Personnes Publiques Associées ;
- DDTM pour Direction Départementales des Territoires et de la Mer ;
- PLU pour Plan Local d'Urbanisme ;
- SCOT pour Schéma de Cohérence Territoriale;
- DRAC pour Direction Régionale des Affaires Culturelles.

1 - PRÉAMBULE

L'enquête publique unique qui s'est déroulée du lundi 18 avril 2016 à 09h00 au samedi 7 mai 2016 à 12h00 avait deux objets différents mais indissociables : la déclaration d'utilité publique et une enquête parcellaire préalable à l'expropriation pour cause d'utilité publique de deux lots identifiés et faisant, à l'origine, partie des bâtiments conventuels de l'abbaye de SAINT-PIERRE-SUR-DIVES.

Les conclusions et l'avis ci-dessous ne portent que sur la déclaration d'utilité publique.

2 - LE PROJET ET LE DOSSIER MIS A L'ENQUÊTE

Le projet pour cette déclaration d'utilité publique porte sur l'acquisition d'immeubles dont la commune de SAINT-PIERRE-SUR-DIVES n'a pas la maîtrise foncière. Il s'agit de deux lots situés au 29 et au 31 de la rue Saint Benoît (cadastrés AE 419 et AE 142) faisant partie intégrante des bâtiments conventuels de l'abbaye.

La sauvegarde et la restauration des parties conventuelles de l'abbaye ont débuté dès le 19^{ème} siècle mais la restauration a pris son véritable essor en 1980. A cette époque il a été décidé d'entreprendre les travaux de l'aile Est qui est à ce jour utilisée. A titre d'exemple la bibliothèque municipale s'est installée au premier étage.

Du fait du coût et de l'importance des travaux à réaliser, en 2004 la commune a lancé une importante opération de restauration par tranches successives. Ainsi, l'aile Sud est terminée et un magnifique auditorium de 90 places et divers espaces sont désormais installés.

Des locaux techniques ont été créés à chaque extrémité de l'aile Sud en particulier une chaufferie et une centrale d'aération qui doivent desservir l'ensemble des bâtiments conventuels.

Les deux lots échappant à la maîtrise foncière de la commune sont enclavés dans la façade de cette aile Sud rue Saint Benoît aux numéros 29 et 31. Sans l'acquisition de ces deux immeubles les travaux de restauration ne peuvent être continués et surtout il n'est pas possible d'utiliser les installations techniques prévues pour desservir l'ensemble des locaux conventuels restaurés ou à restaurer.

Dans le même ordre d'idée, il n'est pas non plus possible de créer la passerelle exigée pour la sécurité dans les combles qui permettra le passage des circuits de fluides et d'électricité.

Enfin, il n'est pas concevable de réhabiliter ces bâtiments conventuels en laissant ces deux lots dans l'état de délabrement dans lequel ils se trouvent.

Tous ces éléments concourent à l'acquisition des deux lots faisant l'objet du projet de DUP.

Le dossier mis à l'enquête publique comprend l'arrêté de Monsieur le Préfet du Calvados du 16 mars 2016 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au deux sujets de DUP et de parcellaire, l'avis d'enquête publique et le fascicule de 127 pages élaboré par la commune de SAINT-PIERRE-SUR-DIVES décrivant avec précision les étapes de la restauration des bâtiments conventuels, incluant les documents importants comme le délibération du 27 janvier 2015, les estimations du service des domaines, l'argumentaire de l'Architecte en Chef des monuments historiques et la lettre du Conservateur de la DRAC.

Analyse du commissaire enquêteur :

- la visite détaillée des locaux effectuée le 23 mars 2016 m'a permis de bien comprendre l'intérêt de ces acquisitions sans lesquelles ce vaste projet de restauration ne pourrait se poursuivre et se concrétiser.
- le dossier soumis à l'enquête publique m'est apparu conforme aux textes en vigueur. Il est très accessible, bien structuré et argumenté.

3 - L'ORGANISATION et le DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

J'ai été désigné en tant que commissaire enquêteur par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de CAEN en date du 24 février 2016.

L'information du public a été réalisée de façon réglementaire par plusieurs moyens de communication différents:

- *l'avis d'enquête publique* au format A3 de couleur jaune a été affiché sur les panneaux d'affichage de la commune ainsi que sur la devanture des immeubles faisant l'objet de la DUP;

- *les annonces légales* ont été publiées dans deux journaux:

- OUEST FRANCE les 29 mars 2016 et 19 avril 2016.
- LE PAYS D'AUGE les 29 mars 2016 et 19 avril 2016.

- *sur le site internet de la Préfecture* (<http://www.calvados.gouv.fr>) se trouvait l'intégralité du dossier mis à l'enquête publique;

- *sur le site de la commune* (<http://www.mairie-saint-pierre-sur-dives.fr>) l'enquête publique a été annoncée dès le début du mois d'avril et l'arrêté préfectoral inséré;

- *les panneaux lumineux de la commune* ont relayé l'information d'enquête publique.

Les permanences prévues par l'arrêté préfectoral se sont déroulées au sein même de la Mairie sans aucune difficulté aux dates suivantes:

- lundi 18 avril 2016 de 09h00 à 12h00,
- lundi 25 avril 2016 de 14h00 à 17h00
- samedi 7 mai 2016 de 09h00 à 12h00.

- Cette enquête s'est déroulée sans aucune difficulté et a malheureusement été très calme puisque personne n'est venu me rencontrer.

Analyse du commissaire enquêteur :

L'enquête publique s'est déroulée conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral et dans d'excellentes conditions.

4 - L'ANALYSE DES OBSERVATIONS.

4.1 -Les observations des personnes publiques associées.

Il n'y a pas eu de personne publique associée au sens stricte du terme, c'est-à-dire que les autorités administratives ou autres ne se sont pas prononcées vis-à-vis d'un dossier d'enquête publique qui leur aurait été soumis. Néanmoins, certaines autorités se sont exprimées en amont de l'enquête et leurs contributions sont insérées dans le dossier mis à l'enquête publique :

- l'argumentaire de l'Architecte en Chef des Monuments Historiques (pages 7 et 8),
- la lettre du Conservateur de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (pages 9 et 10),
- la notice de présentation par l'architecte en Chef des monuments historiques (pages 27 à 57),
- la Direction générale des finances publiques, avis du service France Domaine (pages 71 à 74).

Analyse du commissaire enquêteur: ces contributions sont très importantes et intéressantes car elles apportent un éclairage professionnel sur la nécessité de déclarer d'utilité publique cette opération.

L'Architecte en chef des monuments historiques rappelle le besoin pour la ville d'avoir la maîtrise foncière totale de cet ensemble architectural pour mener à bien cette restauration.

Le Conservateur de la DRAC rappelle que l'Etat a encouragé la commune à acquérir la totalité des bâtiments.

France Domaine pour sa part donne une estimation financière qui éclaire sur le coût de ces expropriations.

4.2 -Les observations du public.

Je n'ai malheureusement rencontré personne lors de cette enquête publique. Aucun courrier ne m'est parvenu et aucune observation sur le registre d'enquête.

Analyse du commissaire enquêteur: il est regrettable que personne ne soit venu me rencontrer mais cela peut s'expliquer par le fait que pour le public il s'agit là d'une procédure naturelle pour continuer à rénover cet ensemble architectural remarquable.

5 - AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS DU PROJET

Afin de mettre en balance les avantages et inconvénients du projet d'acquisition des immeubles sis au 29 et 31 de la rue Saint Benoît à SAINT-PIERRE-SUR-DIVES vis-à-vis de l'utilité publique, ceux-ci sont présentés dans le tableau suivant.

Thèmes	Avantages	Inconvénients
Le caractère d'intérêt public	Les bâtiments sont classés et doivent donc recevoir des fonds publics pour leur entretien ou leur rénovation	
La nécessité de l'expropriation	Faute de toute entente à l'amiable il y a nécessité de trouver la solution la mieux	

	adaptée.	
Les atteintes à la propriété privée		Il est indéniable qu'il y a atteinte à la propriété privée mais aucun accord amiable n'ayant été trouvé la procédure de DUP s'impose.
Le coût financier	Il est largement amorti par le bénéfice de subventions qu'un particulier ne pourrait certainement pas obtenir.	Une part importante reste à la charge de la commune mais le budget communal peut se permettre cela compte-tenu des retombées attendues.
Les intérêts économiques de cette opération	La redynamisation du quartier est indiscutable d'autant plus qu'à quelques dizaines de mètres un pôle de santé complètement rénové ouvrira prochainement.	
Les intérêts architecturaux	Prenant pour référence ce qui a déjà été réalisé il y a sans conteste un intérêt essentiel pour que cette restauration soit continuée dans le même esprit.	
Les intérêts patrimoniaux	La conservation du riche patrimoine que possède cette commune est primordial pour les générations à venir. Ces bâtiments conventuels regorgent de splendeurs ancestrales qui doivent être remises à jour et restaurées.	Il est regrettable que le pavillon Est de l'aile Sud ne soit pas pris en compte dans cette DUP.

6 - L'ANALYSE DU MÉMOIRE EN RÉPONSE

Je n'ai posé qu'une seule question à Monsieur le Maire de SAINT-PIERRE-SUR-DIVES car ce dossier me paraît très clair. Cette question a trait au financement de l'achat et de la restauration des deux immeubles visés par la déclaration d'utilité publique. Ayant l'expérience du financement des autres tranches de restauration des immeubles conventuels déjà réalisés, la réponse me confirme que cette partie importante a bien été prise en compte avant de demander la déclaration d'utilité publique.

Voici l'intégralité de la réponse fournie par Monsieur le Maire :

"Les financements prévisionnels devraient se décomposer comme suit sachant que les financements listés ci-après portent sur le clos et le couvert:

- DRAC (40%) 198 000€
- CD 14 (25%) 124 250€
- autofinancement 448 890€".

7 - L'AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- Vu le code de l'environnement, le code de l'expropriation, le code du patrimoine, notamment l'article L621-1 et suivants, le code de l'urbanisme, le code général des collectivités territoriales;
- Vu la délibération du conseil municipal de SAINT-PIERRE-SUR-DIVES en date du 27 janvier 2015 ;
- Vu les arrêtés de classement des bâtiments conventuels de l'abbaye de SAINT-PIERRE-SUR-DIVES ;
- Vu le dossier soumis à l'enquête publique;
- Vu le mémoire en réponse du Maire de SAINT-PIERRE-SUR-DIVES reçu dans le délai imparti;

Ayant été nommé par le Président du tribunal administratif de CAEN commissaire enquêteur titulaire par décision en date du 24 février 2016 portant le numéro E16000019/14 pour mener cette enquête publique :

Déclare :

- Que le dossier mis à la disposition du public du lundi 18 avril 2016 à 09h00 au samedi 07 mai 2016 à 12h00 est complet, clair et bien illustré;
- Que la notice explicative de présentation permet à toute personne de bien comprendre la nécessité de la DUP ainsi que l'expropriation des deux immeubles concernés.
- Que les affichages et les publications dans deux journaux ont été réalisés conformément aux prescriptions de l'arrêté de mise à l'enquête publique;
- Que le dossier mis sur le site internet de la Préfecture du Calvados a complété la mise à la disposition du public;
- Que la participation du public a été inexistante ;
- Que je n'ai enregistré aucun avis défavorable à ce projet de DUP;
- Que la procédure d'enquête publique a été conforme aux dispositions de l'arrêté pris par Monsieur le Préfet du Calvados en date du 16 mars 2016.

Regrette :

Que la restauration ait débuté en 2005 par le pavillon Est de l'aile Sud appartenant à un propriétaire privé, travaux qui aujourd'hui restent inachevés et le bâtiment sans affectation. Il aurait été intéressant, sous réserve de plan financier acceptable, d'inclure cette partie de bâtiment dans cette DUP.

Considère :

- ✓ que l'enquête publique s'est déroulée de façon sereine et conforme à la réglementation,
- ✓ que la publicité de cette enquête publique a été réalisée de façon réglementaire,
- ✓ que le projet de DUP est la suite logique et naturelle qui permettra la continuité de la restauration des bâtiments conventuels entreprise depuis plusieurs décennies,
- ✓ que l'Architecte en Chef des Monuments Historiques a défini dans son argumentaire l'impérieuse nécessité pour la commune de s'assurer la maîtrise foncière de cet ensemble architectural ;
- ✓ que le Conservateur de la DRAC rappelle que l'Etat a encouragé la commune à acquérir la totalité des bâtiments afin de pouvoir poursuivre les travaux entrepris ;
- ✓ que le projet est tout à fait cohérent avec l'ensemble des bâtiments architecturalement remarquables de la commune de SAINT-PIERRE-SUR-DIVES ;
- ✓ que ce projet va permettre à la commune de redynamiser ce centre bourg avec une autre rénovation proche à savoir le centre médical actuellement en travaux ;
- ✓ que l'analyse bilancielle conduit à primer l'intérêt public et cela d'autant plus que le bilan architectural, patrimonial et financier est positif.

Émet un

AVIS FAVORABLE au projet déclaration d'utilité publique de réhabilitation et de restauration des bâtiments conventuels de l'abbaye de SAINT-PIERRE-SUR-DIVES.

A SAINT-AUBN-SUR-MER, le 10 mai 2016

M Noël LAURENCE
Commissaire enquêteur

