

DEPARTEMENT DU CALVADOS

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

préalable

- à la demande d'autorisation environnementale valant autorisation au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement
- à la déclaration d'utilité publique (DUP) du site situé au Sud du territoire urbanisé de la commune de COURSEULLES/MER
- à l'enquête parcellaire

concernant le projet d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)
SAINT-URSIN sur le territoire de la commune de COURSEULLES/MER

du 25 février au 27 mars 2019

AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR RELATIFS A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Dans le cadre de sa politique de développement urbain, Courseulles/Mer a souhaité urbaniser son territoire sud en vue de répondre aux besoins de sa population et de développer du logement, des équipements publics, des équipements sportifs et de loisirs et des activités.

Une étude de faisabilité et de programmation a été réalisée et a permis de déterminer les besoins en logements et la diversité des typologies à développer. En 2012, ce projet a fait l'objet d'une procédure de concertation du public.

A l'issue de cette étude et de la concertation du public, par délibération en date du 11 avril 2013, la commune de Courseulles/Mer a décidé de mettre en place une zone d'aménagement concerté pour permettre de réaliser l'opération envisagée.

Depuis cette date, de nombreux articles sont parus dans différents bulletins municipaux et le 9 novembre 2017 un site internet dédié à ce projet était créé.

Le 6 novembre 2015 a été signé un contrat de concession avec le groupement « SAS SAINT URSIN », composé de la société FONCINVESTIS et de la Société Hérouvillaise d'Economie Mixte d'Aménagement (SHEMA).

Par délibération du 8 décembre 2016 Courseulles/Mer a décidé de lancer une procédure d'expropriation sur le périmètre du projet Saint-Ursin et a désigné la SAS SAINT URSIN, concessionnaire de la ville de Courseulles/Mer comme bénéficiaire de la procédure de déclaration d'utilité publique.

Cette procédure est nécessaire en vertu du Code civil qui prévoit (article 545) que « nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité ».

Le 22 janvier 2019, le Préfet du Calvados a pris un arrêté d'ouverture d'une enquête unique préalable à :

- la demande d'autorisation environnementale valant autorisation au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement
- la déclaration d'utilité publique (DUP) du site situé au sud du territoire urbanisé de la commune de COURSEULLES/MER
- l'enquête parcellaire.

Cette enquête unique s'est déroulée du 25 février au 27 mars 2019 dans de bonnes conditions.

Aucune réclamation bloquante n'a été formulée au cours de l'enquête.

Un procès-verbal de synthèse et demande de mémoire en réponse a été remis par le commissaire enquêteur à la SAS Saint-Ursin le 2 avril 2019.

Le pétitionnaire a transmis un mémoire en réponse par courriel le 17 avril 2019 apportant aux interrogations posées par le public et par le commissaire-enquêteur des réponses claires et étayées.

Les réponses apportées par le pétitionnaire dans son mémoire en réponse sont de nature à lever la plupart des interrogations et notamment sur la délimitation du périmètre, et sur le risque de créer une ville nouvelle coupée de la ville historique.

Le commissaire-enquêteur considère que :

- Le périmètre défini est cohérent et dans le prolongement de la partie déjà urbanisée de la commune, les connexions entre la ville existante et le nouveau quartier ont été bien pensées et sont de nature à ne pas créer un quartier replié sur lui-même. Une seule parcelle semble avoir été à tort exclue du projet pour des raisons historiques, il s'agit de la parcelle cadastrée section ZA 35 et 36.
- Les partis d'aménagement retenus sont de nature à lutter contre l'étalement urbain (25 logements/ha), à favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle, à créer un espace de vie conciliant densité et qualité de vie (autour d'un espace public majeur : le parc de Saint-Ursin).
- Les dispositions d'urbanisme applicables sur le site sont respectées, étant ici rappelé que pour tenir compte du fait que la commune de Courseulles/Mer a désormais rejoint l'agglomération de Caen Normandie Métropole dont le périmètre du SCOT est en cours de modification, une dérogation au principe de constructibilité limitée a été accordée à la commune par le préfet sous deux conditions (le phasage du projet d'urbanisation de la ZAC dans une OAP intégrée au PLU et la réduction de 7ha d'une zone 1AUz). La commune a révisé son PLU le 14/12/2017.
- Le bilan coûts-avantages du projet est globalement bon, le projet répond à un besoin de logements dans l'agglomération tout en veillant à ne pas surconsommer d'espace, à l'impératif de favoriser la sobriété énergétique et la diversification des sources au profit des énergies renouvelables et de récupération.

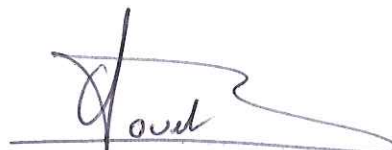
Le commissaire enquêteur est donc amené à donner un AVIS FAVORABLE au projet concernant la déclaration d'utilité publique tel qu'il a été mis à l'enquête il assortit cet avis de la RESERVE suivante :

- Inclusion de la parcelle (ZA 35 et 36) dont l'exclusion aboutirait à la création d'un no man's land difficilement valorisable entre le lotissement actuel et la ZAC.

Ainsi fait et clos le 26 avril 2019

Sur 3 pages

Le Commissaire Enquêteur,



Aude BOUET-MANUELLE