

Département du Calvados

Commune d'Amfreville

**Enquête publique**  
**Du 19 décembre 2016 au 5 janvier 2017**

- Enquête publique unique relative :*
- à la demande de déclaration d'utilité publique de travaux de passage de réseaux sur une parcelle classée en emplacement réservé au PLU
  - à l'enquête parcellaire préalable à l'expropriation

1<sup>ère</sup> Partie

**RAPPORT D'ENQUÊTE et ANNEXES**

Commissaire enquêteur : Pierre GUINOT-DELERY

Suppléant : Noel LAURENCE

## Table des matières

<b>1.Présentation générale de l'enquête.....</b>	<b>3</b>
<b>1.1Cadre juridique.....</b>	<b>3</b>
<b>1.2Composition des dossiers d'enquête.....</b>	<b>3</b>
1.2.1Enquête préalable à la DUP travaux.....	3
1Enquête parcellaire.....	3
<b>2.Analyse du contexte de l'enquête.....</b>	<b>4</b>
<b>3.Organisation et déroulement de l'enquête.....</b>	<b>5</b>
<b>3.1Désignation des commissaires enquêteurs.....</b>	<b>5</b>
<b>3.2Entretiens préalables et visite des lieux.....</b>	<b>5</b>
<b>3.3Information du public – Publicité légale.....</b>	<b>5</b>
<b>3.4Déroulement de l'enquête.....</b>	<b>5</b>
<b>3.5Clôture de l'enquête.....</b>	<b>6</b>
<b>4.Questions au maître d'ouvrage.....</b>	<b>6</b>
<b>4.1Demandes formulées par M. Alain Verhaeghe.....</b>	<b>6</b>
.....	6
- La parcelle potentiellement concernée par l'expropriation ne recouvre pas la totalité de l'emplacement réservé n°21. Quelles conséquences seront tirées de cette situation ?.....	6
.....	6
<b>4.2Demandes complémentaires formulées par le commissaire enquêteur.....</b>	<b>7</b>
<b>5. Annexes.....</b>	<b>8</b>
<b>Annexe 1.....</b>	<b>8</b>

# **1. Présentation générale de l'enquête**

## **1.1 Cadre juridique**

Cette enquête publique est dite « unique » car elle regroupe deux sujets complémentaires mais distincts :

- la déclaration d'utilité publique de travaux de réseaux d'eaux sur l'emplacement réservé n°21 figurant au PLU de la commune. Cette procédure renvoie aux dispositions du Code de l'environnement, notamment ses articles L123-1, L126-1 et R123-5. Elle est nécessitée par l'objectif de maîtrise foncière de l'emprise en cas d'échec de l'acquisition amiable.
- l'enquête parcellaire destinée à vérifier l'identité du ou des propriétaires du bien concerné et à leur permettre, le cas échéant, de signaler des inexactitudes dans les documents cadastraux. Le Titre III du Code de l'expropriation, en particulier son article R. 131-14, détermine les conditions de cette démarche.

C'est une délibération du Conseil municipal du 23 novembre 2015 qui a autorisé le maire à solliciter le préfet pour l'organisation de l'enquête publique unique telle que décrite ci-dessus. La saisine du préfet a été effectuée le 28 avril 2016 et l'arrêté préfectoral prescrivant l'enquête pris le 18 novembre 2016.

Compte-tenu de ce qui précède un rapport unique d'enquête est établi pour les deux sujets mais les conclusions et avis du commissaire enquêteur sont présentés dans deux fascicules séparés.

## **1.2 Composition des dossiers d'enquête**

Pour les raisons déjà évoquées, il a été constitué deux dossiers spécifiques mis conjointement à disposition du public, comme il est de règle, aux horaires d'ouverture de la mairie durant toute la durée de l'enquête et à l'occasion des permanences du commissaire enquêteur.

### **1.2.1 Enquête préalable à la DUP travaux**

- Notice explicative du dossier de demande d'ouverture d'une enquête publique préalable à DUP.
- Complément à la notice explicative du dossier de demande d'ouverture d'une enquête publique préalable à DUP.
- Notice explicative du dossier d'enquête publique.
- Plan périmétral du projet.
- Délibération de la commune.
- Avis de France Domaine.
- Estimation des dépenses.
- Notice de présentation des travaux et aménagements.
- Plan des réseaux.

- Notice justificative de passage de réseaux sur la parcelle AB 13.

## **1 Enquête parcellaire**

- Notice explicative.

- Tableau parcellaire.

**Commentaire du commissaire enquêteur sur le dossier d'enquête** : dans ses deux composantes (DUP et parcellaire), les pièces constituant le dossier permettaient une information complète du public et correspondaient bien à ce qui est attendu pour ces types de procédures.

*Il faut toutefois souligner que, dans la partie relative à la DUP, la pièce dite « complément à la notice explicative » comportait une *présentation erronée du projet de lotissement* prévu sur l'emplacement de l'ancien stade. Le plan d'aménagement ainsi communiqué incluait en effet des parcelles non incluses dans l'aménagement, dont la propriété appartenant à la succession Verhaeghe sur laquelle se situe l'emplacement réservé n°21. Après intervention auprès de la mairie, un document actualisé a pu être récupéré (cf ci-dessous) et joint au dossier. L'incident demeure mineur dans la mesure où il concerne un aspect n'entrant pas dans l'objet même de l'enquête.*

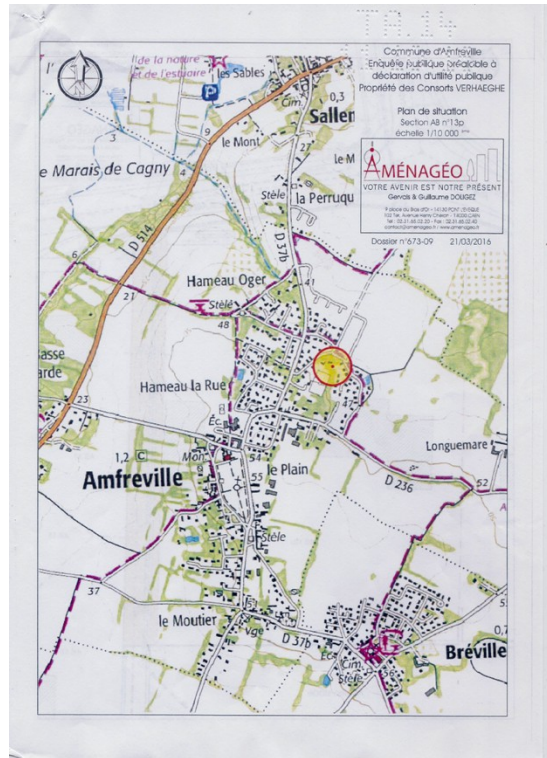
## **2. Analyse du contexte de l'enquête**

Les travaux envisagés, qui, comme exposé précédemment, se trouvent à l'origine de la procédure d'enquête publique, découlent de la stratégie d'urbanisation de la commune d'Amfreville telle qu'elle a été validée lors de l'adoption du PLU en 2007. Ce dernier fixait notamment comme objectif, « pour soutenir la croissance démographique et pour tenir compte du vieillissement de population observé », de « rendre possible la réalisation de logements supplémentaires ».

Dans cette perspective, un nouvel équipement sportif ayant été réalisé dans un autre secteur de la commune, l'ancien stade municipal a été classé en zone 1AU et l'emplacement réservé concerné par la demande de déclaration d'utilité publique en zone UB. Le PLU précise que « cette zone urbaine est principalement affectée à l'habitation sous forme de constructions individuelles ».

Aujourd'hui, conformément à ces orientations, une opération de lotissement est programmée à l'endroit où se trouvaient le terrain de football et ses abords immédiats. Il y a donc lieu de mettre en place les réseaux d'eaux nécessaires à la desserte des logements prévus.

Le document cartographique ci-dessous permet de situer le projet au regard du territoire communal dans son ensemble :

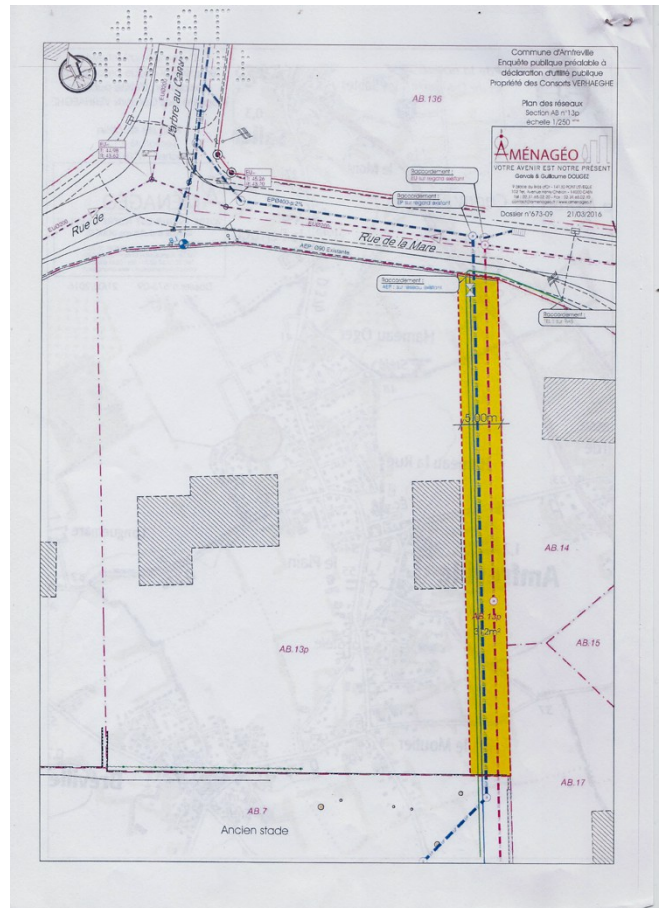


En ce qui concerne le futur lotissement, sa configuration est précisée par le schéma suivant :



La flèche rouge visible sur la partie gauche du document permet de repérer la parcelle (AB 13) sur laquelle se trouve l'emplacement réservé n°21 donnant lieu à l'enquête parcellaire.

La carte suivante offre un « zoom » présentant de manière précise la configuration de la partie de la parcelle AB13 plus spécifiquement concernée par la procédure d'expropriation envisagée, soit une bande de 312m<sup>2</sup>, le passage des réseaux (eaux pluviales, eau potable, eaux usées) et les différents points de raccordement :



Outre donc les choix urbanistiques auxquels correspondent les caractéristiques d'ensemble du projet, il est spécifié par un géomètre expert dont l'analyse figure dans le dossier d'enquête (« notice justificative »), que la topographie des lieux « conditionne l'écoulement gravitaire du réseau d'eau usée et du débit de fuite du réseau d'eau pluviale ». En l'espèce, « le point bas de la Résidence du Stade se situe exactement à l'angle sud de la parcelle AB13 (...) à une altitude de 47,71m » tandis que « l'extrémité de la bande à acquérir sur la rue de la Mare se situe plus bas à une altitude de 46,00m ». Quant au point haut du futur lotissement (dénommé, donc, « Résidence du Stade »), il se trouve à une altitude de 50,50m. Il est enfin précisé dans ce même document que « le point de raccordement du débit de fuite des eaux pluviales a été programmé (et mis en place) conformément au dossier Loi sur l'Eau relatif à l'opération L'Arbre au Canu sur la rue de la Mare ».

Enfin, il est prévu, après l'extension des réseaux effectuée, de créer une voie dite « de circulation douce » sur l'emprise de l'emplacement réservé. Il est à noter que le

développement, sur le territoire communal, de ce type d'aménagements constitue l'un des objectifs du PLU.

**Commentaire du commissaire enquêteur** : la création de nouveaux logements et la réalisation des raccordements qui y sont liés s'inscrivent bien dans les objectifs du PLU adopté en 2007. De même, l'existence d'un emplacement réservé sur la parcelle AB13 figure dans ce document d'urbanisme.

Sur le plan financier, le coût total de l'opération, exposé dans une note insérée dans le dossier d'enquête (cf annexe 5), est évalué par la commune à 67 700€ incluant l'estimation de France Domaine pour l'emprise susceptible de faire l'objet d'une expropriation. La contrepartie attendue par la collectivité se compose de 37 436€ au titre de la Taxe Locale d'Equipement et de recettes annuelles estimées à environ 17 400€ au titre des taxes foncières et de la taxe d'habitation.

### **3. Organisation et déroulement de l'enquête**

#### **3.1 Désignation des commissaires enquêteurs**

Une décision du Président du tribunal administratif de Caen en date du 17 octobre 2016 m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Noel LAURENCE en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

#### **3.2 Entretiens préalables et visite des lieux**

Accompagné du commissaire enquêteur suppléant, je me suis rendu au siège de la DDTM du Calvados le 4 novembre 2016. Nous y avons été reçus par Monsieur NGUETSA KEMBOU, chargé de mission au sein du service urbanisme, déplacements, risques. Cet entretien nous a permis de fixer le calendrier de l'enquête, de prendre réception du dossier (version papier et version numérique) et d'échanger sur les modalités de la procédure.

Le 13 décembre 2016, une réunion a été organisée en mairie d'Amfreville avec le maire, Monsieur MADELAINE, et son secrétaire de mairie, Monsieur HAUPAIS. Au cours de cette rencontre, toujours en présence du commissaire enquêteur suppléant, nous avons évoqué le contexte de l'enquête et les conditions pratiques de son déroulement. A l'issue, un déplacement a été effectué qui a permis de découvrir le site concerné par la procédure.

#### **3.3 Information du public – Publicité légale**

La publicité réglementaire a été effectuée dans les conditions prescrites. L'avis d'enquête, affiché à proximité de la zone concernée et en mairie, a en outre figuré sur le site internet de cette dernière et sur la page Facebook gérée par ses soins. Par ailleurs, un document

informant de l'enquête a été distribué dans les boîtes à lettres des riverains du futur lotissement desservi par les réseaux d'eau faisant l'objet des travaux.

En ce qui concerne plus spécifiquement l'enquête parcellaire, en application de l'article 131-6 du code de l'expropriation, notification a été faite par courrier recommandé avec accusé de réception (*cf annexe 1*) aux ayants-droit identifiés, de l'organisation de l'enquête publique ainsi que des jours et horaires des permanences du commissaire enquêteur. Chacun des destinataires, c'est-à-dire Mme Brigitte VERHAEGHE épouse BAUDET, née le 18 août 1953 à Caen, M. Alain VERHAEGHE, né le 3 juillet 1949 à Caen et M. Olivier VERHAEGHE, né le 22 novembre 1959 à Caen, a accusé réception de ce courrier.

### 3.4 Déroulement de l'enquête

Les conditions matérielles de l'enquête ont été totalement satisfaisantes. La salle initialement prévue pour accueillir le public n'étant pas accessible aux personnes à mobilité réduite, un local de plain-pied attenant au bâtiment principal de la mairie a été mis à disposition pour les permanences.

Aucun incident particulier n'est à mentionner.

Le tableau ci-dessous donne une vision synthétique du déroulement des permanences :

<b>Permanences</b>	<b>Personnes rencontrées</b>	<b>Nb d'observations consignées</b>
19 décembre 2016	5	0
27 décembre 2016	6	0
5 janvier 2017	2	1
<b>Total</b>	<b>13</b>	<b>1</b>

La quasi-totalité des visiteurs accueillis étaient des riverains du lotissement projeté, prévenus du déroulement de l'enquête publique grâce à la distribution ciblée mentionnée ci-dessus. Ils ont pu mettre à profit la consultation des documents mis à leur disposition pour compléter leur connaissance des perspectives d'aménagement tout en constatant, en général, n'être pas directement concernés par la procédure en cours. Toutefois, trois personnes directement partie prenante du dossier se sont déplacées :

- Le 19 décembre 2016, se sont présentés Mme Brigitte Verhaeghe, épouse Baudet, et M. Alain Verhaeghe, son frère, tous deux indivisaires du terrain sur lequel se situe l'emplacement réservé n°21. Cette rencontre a permis d'échanger sur l'état du dossier et de confirmer le désaccord subsistant entre eux et leur frère, M. Olivier Verhaeghe, troisième membre de l'indivision, quant à l'attitude à adopter vis-à-vis du projet de la municipalité. Par ailleurs, à l'invitation de M. Alain Verhaeghe, j'ai pu parcourir en sa compagnie, avant la permanence du 27 décembre, la parcelle AB 13 correspondant à la propriété sur laquelle



porte l'enquête parcellaire. A l'occasion de ces conversations, des questions ont été posées par M. Alain Verhaeghe répercutées à la mairie dans le PVS (*cf annexe 3*).

- Le 5 janvier 2017, M. Olivier Verhaeghe est à son tour venu à la permanence et a porté des observations dans le registre résumant son analyse de la situation (*cf annexe 2*). Le contenu de cet écrit éclaire le contexte mais, ne comportant pas de questions, ne justifiait pas d'être intégré au PVS.

### **3.5 Clôture de l'enquête**

J'ai clos l'enquête le 5 janvier 2017 à 18h15 et apposé les mentions requises en cette occasion sur les deux registres.

Le PVS a été remis le 12 janvier 2017 à Monsieur MADELAINE lors d'une rencontre en mairie. Le mémoire en réponse m'est parvenu par voie électronique le 20 janvier 2017 (*cf annexe 4*).

**Commentaire du commissaire enquêteur** : l'effort particulier d'information réalisé par la mairie à propos de l'enquête publique mérite d'être souligné. Il explique la fréquentation « honorable » des permanences même si la plupart des visiteurs, comme déjà indiqué, découvriraient in fine ne pas être vraiment parties prenantes de la procédure.

Par ailleurs, le fait que les trois ayants-droits, qui, à l'inverse, sont des acteurs majeurs du dossier, se soient manifestés en se déplaçant, peut être considéré comme un élément très positif au regard des objectifs poursuivis par une telle enquête.

Enfin, les courriers adressés au maire d'Amfreville par M. Olivier Verhaeghe, M. Alain Verhaeghe et l'avocat commun à M. Alain Verhaeghe et Mme Brigitte Verhaeghe, épouse Baudet (*cf annexes 6 à 8*) confirment la persistance d'un désaccord entre les ayants-droit quant au devenir de la propriété sise sur la parcelle AB 13 et au contenu des discussions à mener avec la municipalité.

## **4. Questions au maître d'ouvrage**

### **4.1 Demandes formulées par M. Alain Verhaeghe**

- La création du cheminement faisant suite aux travaux de réalisation des réseaux entraîne-t-elle des modifications dans le calcul des distances de retrait pour les constructions sur la partie du terrain demeurant, après acquisition amiable ou expropriation, propriété de la succession Verhaeghe ?

**Réponse de la commune** : la limite entre la parcelle et le futur chemin sera un alignement et les dispositions de l'article 6 du PLU seront applicables.

- La parcelle potentiellement concernée par l'expropriation ne recouvre pas la totalité de l'emplacement réservé n°21. Quelles conséquences seront tirées de cette situation ?

*Réponse de la commune : l'emplacement réservé sera supprimé dans le cadre de la prochaine révision du PLU.*

#### **4.2 Demandes complémentaires formulées par le commissaire enquêteur**

- Fournir une estimation des recettes fiscales attendues de la réalisation du lotissement sur le site de l'ancien stade

*Réponse de la commune : à titre indicatif, sur la base d'une récente opération immobilière effectuée à Amfreville : taxe foncière = 11 388€ ; taxe d'habitation = 6 026€ ; TLE (part communale) = 37 436€*

- Certains éléments des actuelles dépendances de la propriété Verhaeghe empiètent sur l'emprise du futur cheminement, en particulier une évacuation d'eaux pluviales. Quelles dispositions seront prises pour prendre en compte cette situation ?

*Réponse de la commune : les eaux pluviales seront raccordées sur le réseau créé à l'occasion de l'opération.*

Fait à Amfreville, le 3 février 2017

Le Commissaire enquêteur

Pierre Guinot-Deléry

## 5. Annexes

### Annexe 1



Jacques AUGER

Avocat Honoraire

Aurélie VIELPEAU

Spécialiste en procédures d'appel DJCE-Droit des Affaires Certificat de spécialité en Droit économique

Jean-Christophe LE COUSTUMER

Docteur en Droit public Spécialiste en Droit public Qualifications spécifique en Urbanisme et Aménagement

AVOCATS ASSOCIES

En collaboration avec :

Catherine MASURE-LETOURNEUR

Avocat

Charles SOUBLIN

Avocat

Isabelle VENTROUX

1<sup>er</sup> Clerc

Carole GOURDIER

Assistante

SELARL AUGER VIELPEAU LE COUSTUMER

19 Avenue de l'hippodrome BP77 14008 Caen Cedex 1

Tél. : 02 31 27 82 82

Fax : 02 31 27 82 83 cabinet@avl-avocats.com

SELARL d'avocats au capital de 7500€ RCS Caen 479 800 104

Aux Ayants-droit de Monsieur Bernard VERHAEGHE

Caen, le 22 novembre 2016 Affaire : AMFREVILLE-DUP  
CANALISATIONSEAUXPLUVIALES

Nos Réf.:5655-JCL/CS/IV

Madame, Monsieur,

Conformément à l'article R 131.6 du Code de l'Expropriation, j'ai l'honneur de vous informer, en ma qualité d'Avocat mandataire de la mairie d'AMFREVILLE, qu'il a été procédé au dépôt du dossier d'enquête publique parcellaire portant sur le bien exproprié pour la réalisation de travaux de passage de réseaux (eau potable, eaux pluviales et eaux usées) en mairie d'AMFREVILLE, ce en vue de l'enquête unique concernant la procédure de Déclaration d'utilité publique du projet en question et la procédure de cessibilité.

Cette enquête aura lieu :

du lundi 19 décembre 2016 à 16 h 15 au jeudi 5 janvier 2017 à 18 h 15, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie d'AMFREVILLE soit :

le lundi et mardi de 16h15 à 18h15 - le jeudi de 16 h 15 à 18 h 15 - le vendredi de 16 h à 18 h 45

M. Pierre GUINOT-DELERY, retraité de la fonction publique, est désigné en qualité de Commissaire Enquêteur titulaire, et ce conformément à l'arrêté rendu par M. le Préfet du CALVADOS le 18 novembre 2016, dont ci-joint copie, il se tiendra à la disposition du public à la mairie d'AMFREVILLE :

---

Le lundi 19 décembre 2016 de 16 h 15 à 18 h 15 (ouverture de l'enquête)

Le mardi 27 décembre 2016 de 16 h 15 à 18 h 15

Le jeudi 5 janvier 2017 de 16 h 15 à 18 h 15 (clôture de l'enquête) pour y recevoir les observations.

M. Noël LAURENCE, retraité de l'armée de l'air, est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

La parcelle sise à AMFREVILLE cadastrée section AB n° 13 dont vous êtes propriétaire avec Mme Brigitte VERHAEGHE épouse BAUDET et MM. Alain et Olivier VERHAEGHE, est concernée par cette expropriation partiellement, l'emprise est de 312 m<sup>2</sup>, aussi, et conformément à l'article R 131-7 du Code de l'Expropriation, je vous prie de bien vouloir remplir et me retourner le document ci-joint.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Jean-Christophe LE COUSTUMER

Annexe 2



-1-  
-1-

Remarque de M. GUINOT-DELEURY

Commission Enquêteur

le 19.12.2016

Ouverture : 16h15

Cloûture : 18h15

Remarque de M. GUINOT-DELEURY

Commission Enquêteur

le 27.12.2016

Ouverture : 16h15

Cloûture : 18h15

Remarque de M. GUINOT-DELEURY

Commission Enquêteur

le 05.01.2017

Ouverture : 16h15

J'attire l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur sur le fait qu'il n'y a pas de réel désaccord quant au fait de céder, à terme, la bande de terrain réservée à la municipalité. La seule difficulté réside dans les conditions et j'ai eu l'occasion de faire une proposition à Monsieur le Maire d'Amfreville qui devrait apporter satisfaction à chacun.

En revanche, nous sommes gênés par quelques difficultés familiales pour mener à bien notre projet de valorisation de la parcelle. La société EDIFIDEJ nous propose à ce jour 220.000 € pour l'ensemble des 3000 m<sup>2</sup> de terrain, ~~par~~ alors que nous pensons pouvoir en obtenir environ 350.000 €.

J'espère que cette procédure d'expropriation n'est pas une forme d'instrumentalisation des services administratifs dans un simple but de négociation.

Olivier VERHAEGHE

le 5 janvier 2017

160

**Enquête publique**  
**19 décembre 2016 au 5 janvier 2017**

*Enquête publique unique relative :  
d'utilité publique de travaux de passage de réseaux sur une  
parcelle classée en emplacement réservé au PLU  
parcelle préalable à l'expropriation*

**PROCES VERBAL DE SYNTHESE**

**article R123-18 du code de l'environnement)**

eur : Pierre GUINOT-DELERY

Par délibération en date du 23 novembre 2015, le Conseil municipal d'Amfreville a autorisé le maire à solliciter auprès du préfet du Calvados l'organisation :- d'une enquête publique concernant l'utilité publique de travaux de passage de réseaux sur une partie de la parcelle classée en emplacement réservé n°21 au PLU.

- d'une enquête parcellaire conformément aux dispositions du code de l'expropriation. La démarche a été effectuée le 28 avril 2016 et l'arrêté préfectoral prescrivant l'enquête unique pris le 18 novembre 2016.

## **1. Déroulement de l'enquête**

Conformément à l'arrêté mentionné ci-dessus, l'enquête s'est déroulée du 19 décembre 2016 à 16h15 au 5 janvier 2017 à 18h15.

La publicité réglementaire a été effectuée dans les conditions prescrites. L'avis d'enquête a en outre figuré sur le site internet de la mairie et sur la page Facebook gérée par celle-ci. Par ailleurs, un document informant de l'enquête les riverains du futur lotissement desservi par les réseaux d'eau faisant l'objet des travaux a été distribué dans les boîtes à lettres.

*Une anomalie a été constatée dans l'un des documents mis à disposition du public.* En effet, dans le dossier relatif à la déclaration d'utilité publique des travaux de passage de réseaux, un « complément à la notice explicative » a été fourni à la demande des services de l'Etat. Or, le plan d'aménagement du lotissement projeté sur l'emprise de l'ancien stade intégré à cette pièce est erroné, incluant notamment des parcelles non concernées, dont la propriété appartenant à la succession Verhaeghe. Cette erreur, rectifiée en tant que de besoin à l'occasion des différentes permanences grâce à un autre schéma transmis par la mairie, reste cependant regrettable.

Les conditions matérielles des permanences ont été excellentes, un local garantissant l'accès des personnes à mobilité réduite étant mis à disposition du commissaire enquêteur. Aucun incident particulier n'a été relevé.



## 2. Observations du public

Le tableau ci-dessous donne une vision synthétique du déroulement des permanences :

La quasi-totalité des visiteurs accueillis étaient des riverains du lotissement projeté, prévenus du déroulement de l'enquête publique grâce à la distribution ciblée mentionnée ci-dessus. Ils ont pu mettre à profit la consultation des documents mis à leur disposition pour compléter leur connaissance des perspectives d'aménagement tout en constatant, en général, n'être pas directement concernés par la procédure en cours.

<b>Permanences</b>	<b>Personnes rencontrées</b>	<b>Nb d'observations consignées</b>
19 décembre 2016	5	0
27 décembre 2016	6	0
5 janvier 2017	2	1
<b>Total</b>	<b>13</b>	<b>1</b>

Toutefois, trois personnes directement partie prenante du dossier se sont déplacées :- Le 19 décembre 2016, se sont présentés Mme Brigitte Verhaeghe, épouse Baudet, et M. Alain Verhaeghe, son frère, tous deux indivisaires du terrain sur lequel se situe l'emplacement réservé n°21. Cette rencontre a permis d'échanger sur l'état du dossier et de confirmer le désaccord subsistant entre eux et M. Olivier Verhaeghe, troisième membre de l'indivision. Par ailleurs, à l'invitation de M. Alain Verhaeghe, j'ai pu parcourir en sa compagnie,

avant la permanence du 27 décembre, la parcelle AB 13 correspondant à la propriété sur laquelle porte l'enquête parcellaire.

- Le 5 janvier 2017, M. Olivier Verhaeghe est à son tour venu à la permanence et a rédigé quelques lignes dans le registre résumant son analyse de la situation.

### **3. Questions posées au maître d'ouvrage**

*Question n°1* : La création du cheminement, à la suite des travaux de réalisation de réseaux, va-t-elle entraîner des modifications dans le calcul des distances de retrait pour les constructions sur le terrain restant propriété de la famille Verhaeghe ? Si tel est le cas, pouvez-vous apporter des précisions sur les nouvelles dispositions réglementaires ?

*Question n°2* : M. Verhaeghe indique que la parcelle potentiellement expropriée ne recouvre pas la totalité de la surface de l'emplacement réservé n°21. Est-ce exact ? Si tel est le cas, quelles conséquences pourraient être tirées de cette situation ?

*Question n°3* : Pouvez-vous fournir une estimation des recettes fiscales attendues de la réalisation du lotissement sur le site de l'ancien stade ?

*Question n°4* : Comme le montre la photo ci-dessous (prise par mes soins lors de la visite sur la propriété Verhaeghe du 27 décembre dernier), certains éléments des actuelles dépendances (garages et atelier) empiètent sur l'emprise de la future « voie douce », en particulier une évacuation d'eaux pluviales et le surplomb d'un toit. Quelles dispositions entendez-vous prendre pour prendre en compte ces éléments ?



Fait à Amfreville, le 12 janvier 2017

Le Commissaire enquêteur

Pierre Guinot-Deléry

Accusé de réception du PVS

Le Maire

Xavier MADELAINE

#### **Annexe 4**

De : ". MAIRIE D\"AMFREVILLE" <mairie-amfreville@orange.fr>

Objet : DUP Amfreville Enquête publique

Date : 20 janvier 2017 16 :28: 33 UTC+1

À: pierre.guinot-delery@orange.fr

Cc : Xavier MADELAINE <xavier.madelaine@gmail.com>

Répondre à : ". MAIRIE D\"AMFREVILLE" <mairie-amfreville@orange.fr>

Monsieur,

Je reviens vers vous suite à votre mail et nos différents échanges relatifs à l'enquête publique diligentée pour la procédure de DUP.

Pour répondre à votre première question.

La création du cheminement, à la suite des travaux de réalisation de réseaux, va-t-elle entraîner des modifications dans le calcul des distances de retrait pour les constructions sur le terrain restant propriété de la famille Verhaeghe ? Si tel est le cas, pouvez-vous apporter des précisions sur les nouvelles dispositions réglementaires ?

La limite entre la parcelle et le futur chemin sera un alignement et les dispositions de l'article 6 du PLU seront applicables.

Question n°2 : M. Verhaeghe indique que la parcelle potentiellement expropriée ne recouvre pas la totalité de la surface de l'emplacement réservé n°21. Est-ce exact ? Si tel est le cas, quelles conséquences pourraient être tirées de cette situation ? Effectivement, la parcelle expropriée ne recouvre pas la totalité de la surface. Cela n'entraîne aucune conséquence. L'emplacement réservé sera supprimé dans le cadre de la prochaine révision du PLU.

Question n°3 : Pouvez-vous fournir une estimation des recettes fiscales attendues de la réalisation du lotissement sur le site de l'ancien stade ?

Les chiffres que vous indique sont établis à titre indicatif sur la base d'une toute dernière opération immobilière effectuée à Amfreville.

Les recettes fiscales pour la commune (taxe d'habitation et taxe foncière) devraient s'élever comme suit.

Taxe foncière 11 388 €

Taxe d'habitation 6 026 €

Les recettes TLE (part communale) 37436 €

Question n°4 : Comme le montre la photo ci-dessous (prise par mes soins lors de la visite sur la propriété Verhaeghe du 27 décembre dernier), certains éléments des actuelles dépendances (garages et atelier) empiètent sur l'emprise de la future « voie douce », en particulier une évacuation d'eaux pluviales. Quelles dispositions entendez-vous prendre pour prendre en compte ces éléments ? Les eaux pluviales seront raccordées sur le réseau qui sera créé à l'occasion de l'opération.

Espérant que ces éléments seront de nature à répondre à vos interrogations et restant à votre disposition pour tous renseignements.

Bien cordialement

Xavier MADELAINE

## **Annexe 5 : coût de l'opération tel que figurant au dossier d'enquête**

L'opération en cause présente un coût d'études et de travaux de 43 200 € se détaillant comme suit :

- Assainissement eaux usées et eaux pluviales : 12 000 € HT
- Réseaux eau potable et télécommunications : 8 000 € HT
- Allée stabilisée et engazonnement – clôture en limite : 11 000 € HT

Total travaux HT : 31 000 €

- Etudes diverses – Maîtrise d'œuvre – imprévus 15 % : environ 5 000 €

Total général HT : 36 000 €

TVA : 7 200 €

Total général TTC : 43 200 €

S'ajoutent à cette somme :

- l'acquisition du foncier estimé à 16 500 € ;
- honoraires divers : 8 000 € TTC.

Le coût total de l'opération peut donc raisonnablement être estimé à :

**67 700 €.**

## Annexe 6



### SELARL HELLEBOID-MEULEMAN-BEKAERT-ROBILLARD

SELARL, titulaire d'un office notarial

Laurence BRUN

NOTAIRES

21, rue Claude Chappe  
BP 15254  
14052 - CAEN CEDEX 4  
Parking clientèle

Téléphone: 02 31 86 38 67

Télécopie: 02 31 79 08 83

Mél: [etude@notaires-caen-caumont.org](mailto:etude@notaires-caen-caumont.org)

#### Bureaux annexes

CAUMONT L'EVENTE - 14240  
Téléphone: 02-31-77-50-16  
Télécopie: 02-31-77-03-29  
LINGEVRES et CAHAGNES

Successeurs de  
Mes B. HELLEBOID et F. LOZIER

#### Me PORCQ Emmanuel

notaire

10 bis, Faubourg du Pont-Mousse - PB 1 -  
14430 - DOZULE

Commune AMFREVILLE / CUIS VERHAEGHE

Suc. VERHAEGHE - RBO/VRO

[robillard@notaires-caen-caumont.org](mailto:robillard@notaires-caen-caumont.org)

Le 20 août 2015

Mon cher Confrère,

Je fais suite aux courriers que vous avez adressés aux membres de l'indivision VERHAEGHE.

Monsieur Alain VERHAEGHE et Madame Brigitte VERHAEGHE, épouse BAUDET, m'ont indiqué leur accord sur la proposition faite dans votre courrier du 8 juillet dernier, portant sur la cession d'une bande de terrain de 5 mètres de large, en limite Est de propriété, moyennant le prix de 15.000 euros, sous les réserves suivantes:

- 1°) Prise en charge par la commune du raccordement du garage au réseau eau pluviale, sans participation financière de l'indivision
- 2°) Réalisation par la commune d'une clôture séparative, en limite de propriété, avec plantations
- 3°) Confection d'un poteau en maçonnerie pour consolider le mur d'enceinte à son extrémité, côté rue.
- 4°) Suppression du collecteur de drainage existant en limite ouest de la parcelle pour transfert sur la bande de terrain cédée.

Je transmets la copie des présentes à Me François LEMAIRE, notaire à CAEN, conseil d'Olivier VERHAEGHE, qui doit également donner son accord.

Je vous remercie de bien vouloir me confirmer la prise en charge par la commune des points évoqués ci-dessus.

Restant à votre disposition,

Votre bien dévoué Confrère.

Vincent ROBILARD



Nos annonces immobilières sur [www.notaires-caen-caumont.org](http://www.notaires-caen-caumont.org)

Détentrice des minutes des études de CAUMONT L'EVENTE, LINGEVRES, CAHAGNES et LIVRY  
TVA : FR02412697005 - 412 697 005 RCS CAEN

**Annexe 7 :**

IFS le 02 mai 2016.

Alain VERHAEGHE

6 allée de Copenhague  
14123 IFS

Monsieur le Maire

14860 AMFREVILLE

Monsieur le Maire,

Lors de notre rencontre du 22 avril dernier, vous m'avez informé de la récente démarche initiée à titre individuel auprès de la Mairie par mon frère Olivier Verhaeghe. Une demande de permis d'aménager a donc été déposée par ses soins pour un projet de lotissement de la parcelle AB 13 dont, je le rappelle, je suis le légataire dans le cadre de la succession de nos parents décédés

J'ai rendu compte de ces éléments nouveaux à Maître Robillard, notaire chargé de cette succession, lors d'un rendez-vous à cet effet le 29 avril.

Je tiens à vous confirmer par la présente qu'Olivier Verhaeghe ne dispose d'aucune légitimité pour décider seul du devenir de cette propriété et que je refuse toute collaboration avec lui dans une entreprise à finalité purement mercantile.

Il me paraît important d'autre part de vous rappeler de manière officielle mon total désaccord avec la forme de chantage qu'il a entrepris d'exercer sur la Mairie en liant la mise à disposition par vente de l'emplacement réservé 21 au financement par la commune de travaux uniquement destinés à survaloriser son projet.

Souhaitant être tenu informé directement ou par voie de notaire, de toute évolution de cette affaire, je vous prie d'agréer, monsieur le Maire, l'expression de mes respectueuses salutations,

Notaire chargé de la succession :

Maître Robillard  
21 rue Claude Chappe  
14052 CAEN CEDEX 4.



## Annexe 8

**Olivier VERHAEGHE**  
Mètreur Vérificateur  
*Expert près la Cour d'Appel de Caen*

Caen le 4 juillet 2016

MAIRIE D'AMFREVILLE  
Reçu le 05 JUL. 2016

Monsieur le Maire  
de la Commune d'AMFREVILLE  
place du Commandant KIEFFER  
14860 AMFREVILLE

Obj. : bande de terrain parcelle AB n°13 - VERHAEGHE

Monsieur le Maire,

suite au courrier que j'ai reçu de Maître PORCQ en date du 8 juillet 2015, à la lettre que Maître LE COUSTOMER a adressée à Maître LEMAIRE le 21 décembre 2015, et tel que nous en avons convenu lors de notre réunion à la Mairie d'Amfreville le 14 mars dernier,

Après obtention d'un certificat d'urbanisme, dossier n° CUB 014 009 16 B0005 déposé par le Cabinet Patrick LALLOUET, démontrant que la possibilité nous est offerte de diviser notre parcelle cadastrée AB-13 en quatre lots dont l'un conserve l'habitation existante et les trois autres constructibles.

J'ai le plaisir de vous informer que je suis – pour ma part – favorable à l'échange de cette bande de terrain, que vous avez souhaité porter à une largeur de 6 mètres au lieu des 5 mètres réservés initialement - ce pour vous permettre de développer votre projet de desserte du lotissement voisin plutôt que de simple passage de réseaux tel que prévu dans le PLU - **aux conditions suivantes :**

**15.000 € + la viabilisation des 3 parcelles créées**

Souhaitant que cet avis favorable vous apporte pleine satisfaction, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes respectueuses salutations.

Olivier VERHAEGHE

18 rue de Lebisoy – 14000 CAEN tél. 02 31 25 25 00 - mail : [ovexpert@hotmail.com](mailto:ovexpert@hotmail.com)  
Siret : 381 033 349 00030 - TVA ic : FR 67 381 033 349 – Urssaf : 140 8850461362 - code NAF : 7490 A  
Membre d'une Association de Gestion Agréée, le règlement des honoraires par chèque est accepté