

DEPARTEMENT DU CALVADOS

ENQUETE PUBLIQUE

Relative au projet d'extension de la ZA Sud Calvados par la DUP emportant mise en compatibilité du PLU de la commune d'Aubigny et l'expropriation
Communauté de Commune du Pays de Falaise

Fascicule 5

Avis et conclusions Enquête Parcellaire Expropriation

N° du dossier : N° E23000015/14

Déroulement du 5 mai 2023 (9h30) au 9 juin 2023 (11h30)

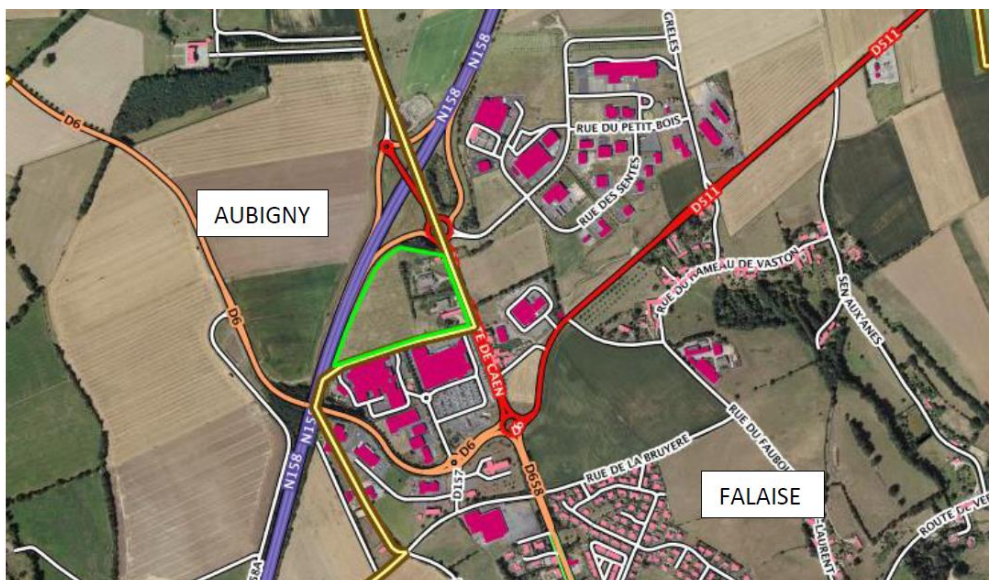


Table des matières

Chapitre I. GENERALITES	3
I.1 Contexte administratif.....	3
I.1.1 La demande.....	3
I.1.2 Le site.....	3
I.1.3 Le rappel du contexte législatif et réglementaire	3
Chapitre II. L'organisation et le déroulement de l'enquête	4
II.1 L'information du public	4
II.2 les permanences.....	4
II.3 la participation et les observations du public.....	4
II.4 le PV de synthèse et le mémoire en réponse	5
Chapitre III. Les conclusions motivées du Commissaire enquêteur.....	6
III.1 Sur un plan général :	6
III.2 Concernant l'état parcellaire :	6
Chapitre IV. L'avis motivé du Commissaire enquêteur	6
IV.1 Sur la forme,.....	7
IV.2 Sur le fond :	7

CHAPITRE I. GENERALITES

I.1 Contexte administratif

Par décision du 7 mars 2023, j'ai été désigné par Monsieur le Président du Tribunal administratif de Caen pour conduire cette enquête publique N°E23000015/14 sur la commune de AUBIGNY. Cette enquête est qualifiée « d'enquête unique » car elle regroupe trois enquêtes distinctes :

- une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique dite DUP,
- une enquête Mise en compatibilité du PLU 'Aubigny,
- une enquête parcellaire en vue de la détermination des immeubles concernés par le périmètre de la DUP et l'expropriation.

L'enquête a fait l'objet d'un arrêté de prescription signé le 28 mars 2023 par Monsieur Thierry CHATELAIN Directeur Départemental des Territoires et de la Mer habilité par un arrêté de Monsieur le Préfet du 27 avril 2022.

Le présent document concerne donc les conclusions et avis relatifs à la l'Enquête parcellaire et l'Expropriation portée par la communauté de commune du pays de Falaise

I.1.1 La demande

L'enquête porte sur le projet porté par la Communauté de Commune du Pays de Falaise d'extension de la ZA Sud Calvados pour environ 5 hectares, la création d'une entrée de ville, la mise en compatibilité du PLU de Aubigny par le passage de zone 2AUe en 1AUe, la correction d'une erreur d'étoilage de bâtiment à préserver et l'enquête parcellaire préalable à une procédure d'expropriation.

I.1.2 Le site

Le périmètre du projet est constitué de l'unique parcelle cadastrée section ZH n°8 située à AUBIGNY (14 700) d'une superficie de 49.130 m², accessible notamment par la parcelle ZH n°16, à usage de voie publique et appartenant à la Commune de FALAISE, située au Sud de la parcelle. (Le site est entouré en vert dans la photo en page de garde). Cette parcelle comprend une partie en nature d'herbage et l'autre de bâtiments agricole et de 2 constructions en pierres. Cette parcelle a également deux entrées existantes le long de la RD 658

La parcelle est précisément localisée au Nord de la zone d'activité SUD CALVADOS, au Nord-Ouest de la zone agglomérée et fait face à la zone d'activité EXPANSIA, ces deux zones figurant sur la Commune de FALAISE.

I.1.3 Le rappel du contexte législatif et réglementaire

Cette enquête est notamment régie par le :

Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-54, L.153-55 et R.153-14.

Code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants, L 123-6 et R 123-1 à R.123-6 et suivants,

Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique notamment les articles L 110-1 et suivants et R 131- 4

Code des relations entre le public et l'administration

CHAPITRE II. L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Cette enquête s'est déroulée du vendredi 5 mai à 9h30 au vendredi 9 juin à 11h30 soit une durée de 35 jours.

II.1 L'information du public

Cette information a été réalisée conformément l'arrêté de prescription signé le 28 mars 2023 par Monsieur Thierry CHATELAIN Directeur Départemental des Territoires et de la Mer, par un affichage à la Mairie d'Aubigny, au siège de la CdC, et deux affiches au droit de la parcelle concernée, par voie de presse (2 parutions) Ouest France et les Nouvelles de Falaise.

Pour les besoins de cette enquête,

- Les dossiers étaient consultables aux jours et heures d'ouverture Pour Aubigny : le lundi de 9h30 à 11h30, le mercredi de 14h30 à 18h00 et le vendredi de 9h30 à 11h30, pour la CdC du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 .
- Le dossier pouvait être consultable en libre accès sur un poste informatique mis à disposition à la CdC du Pays de Falaise aux heures et jours d'ouverture
- Le dossier pouvait être consultable en ligne sur le site internet du registre dématérialisé sous l'adresse <http://www.registre-dematerialise.fr/4496>
- sur le site de l'état dans le département: <https://www.calvados.gouv.fr/Publications/Avis-et-consultation-du-public/Avis-enquete-publique/Les-avis-d-enquetes-publiques-en-cours>
- sur le site internet de la Communauté de Commune du Pays de Falaise <https://www.paysdefalaise.fr>.

Ainsi, je considère que le public a été informé conformément à la loi, de l'existence de cette enquête publique.

II.2 les permanences

J'ai tenu 4 permanences de 2 heures chacune 3 à la mairie de Aubigny et une à la Communauté de Commune du Pays de Falaise ZA de Guibray rue de l'industrie Falaise.

Ainsi, je considère que j'ai pu tenir des permanences et recevoir le public dans des conditions satisfaisantes.

II.3 la participation et les observations du public

Le public a pu pendant la durée de l'enquête faire des observations et propositions :

- par écrit sur l'un des registres papier mis à disposition Mairie de Aubigny, siège de l'enquête et à la Communauté de Commune du Pays de Falaise,
- par écrit via le registre dématérialisé : <http://www.registre-dematerialise.fr/4496>,
- par courrier adressé à Monsieur le Commissaire Enquêteur à la Mairie de Aubigny

A la fin de l'enquête, j'ai disposé des registres d'enquête et des dossiers d'enquête vendredi 9 juin à 11 h 30 pour Aubigny et j'ai repris à 11 h 55 le registre qui, était à la CDC. J'avais clos le premier registre à 11 heures trente. Je suis reparti avec les 2 dossiers d'enquête à destination du public et les 6 registres garnis des observations déposées dans les registres.

Les permanences ont vu la présence de peu de public, mais avec un réel souhait d'information. Les visiteurs ont généralement laissé une observation (ou sont revenus), l'ambiance a toujours été très courtoise.

Trois registres d'enquête étaient ouverts à chaque lieu de permanence

- Deux exemplaires du dossier complet, et six registres d'enquête ont été mis à la disposition du public, à la fois à la Mairie de Aubigny, siège de l'enquête et à la Communauté de Commune du Pays de Falaise

Six personnes se sont présentées lors des permanences

- Aucune remarque n'a été portée sur les registres de la Communauté de Commune du Pays de Falaise hormis une signature sans commentaire le 5 mai 2023 à 16h sur le registre 3 Enquête Parcelaire et Expropriation.

- 8 Remarques ont été portées sur le registre 1 DUP de la Mairie de Aubigny notée dans le rapport DUP 1 à 8

- Aucune Remarque n'a été portée sur le registre 2 Mise en compatibilité PLU de la Mairie de Aubigny

- 1 Remarque a été portée sur le registre 3 Enquête parcellaire Procédure d'Expropriation de la Mairie de Aubigny notée dans le rapport EX 1

- Le public a fortement consulté le registre dématérialisé avec 544 vues, 221 chargements et 1 observation a été portée notée dans le rapport RD 1.

- Une Remarque a été reçue par courrier déposé à la CdC notée dans le rapport C 1 aucune par mail.

Il est à noter que des remarques portées sur le registre DUP pouvaient concerner également l'expropriation, je prendrai bien en compte toutes les remarques en le reprenant dans leur objet.

Ainsi, je considère que la participation du public a été moyenne en termes de dépôt d'observations comme pour le nombre de visites.

II.4 le PV de synthèse et le mémoire en réponse

Le commissaire d'enquêteur a remis un procès-verbal de synthèse en main propre à Monsieur Nicolas SOENEN qui a reçu une procuration signée du Président de la CdC Jean-Philippe MESNIL, le 14 juin 2023 à 15h au siège de la Communauté de Commune du Pays de Falaise en précisant que le mémoire en réponse était attendu pour le 28 juin au plus tard. Le 20 juin 2023, Monsieur SOENEN m'a envoyé par mail le Mémoire en Réponse à mon PV de Synthèse

Ainsi, je considère que ce document apporte des informations utiles et complémentaires au dossier tout en maintenant quelques incertitudes. J'ai émis mes observations aux réponses de ce mémoire dans mon rapport.

CHAPITRE III. LES CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le commissaire d'enquêteur rappelle :

- - Qu'il a pris en compte, pour étayer ses considérations, la présentation faite par la CdC du Pays de Falaise, les différentes remarques exprimées pendant l'enquête mais qu'il s'est aussi appuyé sur ses connaissances complétées par ses propres investigations, rencontres et visites,
- - Que le projet n'a pas rencontré d'écho réellement défavorable de la part des propriétaires occupants.
- - Qu'il a pris connaissance, avec intérêt, du mémoire en réponse venant compléter ses considérations. Il souligne qu'après examen de ce mémoire en réponse la majeure partie des réponses ou des compléments d'information apportés ont été correctement argumentés et/ou ont emporté son approbation.

III.1 Sur un plan général :

Le commissaire enquêteur retient de ses observations que :

- - Les coûts et les atteintes à la propriété privée ne sont pas excessifs au regard de l'intérêt général de l'opération projetée
- - L'utilité publique de ce projet est justifiée
- Les propriétaires n'ont jamais répondu aux courriers envoyée par la collectivité

III.2 Concernant l'état parcellaire :

Le commissaire enquêteur retient de ses observations que :

- Deux propriétaires indivis sont bien identifiés : Madame Edith LECROSNIER et son frère Monsieur Jacky LECROSNIER.
- - Les deux propriétaires ont chacun été personnellement informés de la tenue de l'Enquête publique par 2 courriers recommandés du Président de CdC du Pays de Falaise adressés le 14 avril et reçus le 18 avril 2023, soit 17 jours avant le démarrage de l'enquête.
- Les deux propriétaires n'ont pas renvoyé les questionnaires d'enquête parcellaire
- Aucun propriétaire ou locataire ne s'est manifesté pour exprimer son désaccord.

Seules les modalités d'indemnisations ont fait l'objet d'observations par Madame LECROSNIER « Nous demandons une seule chose c'est de vendre à sa juste valeur, le terrain bordant la 4 voies est de plus grande valeur mais la CDC ne l'entend pas. Par contre la plus-value sera imposable à 30% alors que nous ne vendons pas. Quelle injustice, c'est nous qui devons payer pour le désir de tout le monde. »

- Monsieur Jacky LECROSNIER exploitant agricole va faire valoir ses droits à retraite en décembre 2023

- 5 pétitionnaires se sont inquiétés et demandent une juste indemnisation pour les propriétaires.

- 2 pétitionnaires se sont inquiétés de l'impact humain.

- La Chambre d'Agriculture lors de la réunion conjointe PPA indique « aurait préféré une voie amiable »

Pour terminer, je considère que le projet de CdC du Pays de Falaise est justifié et que l'enquête publique a permis à tous les propriétaires de prendre connaissance de ce projet.

CHAPITRE IV. L'AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- Après avoir examiné l'ensemble des éléments relatifs au projet,
- Après une étude et une analyse du dossier d'enquête mis à disposition du public,
- Après examen de la réglementation,

- Après avoir effectué plusieurs visites sur les lieux, rencontres physique et téléphonique avec les acteurs en présence pour mieux appréhender tous les aspects du projet,
- Après avoir contrôlé les avis de publicité dans la presse, l'affichage dans les lieux publics et ainsi que les informations mises à disposition sur le site <http://www.registre-dematerialise.fr/4496>,
- Après avoir pris connaissance de l'avis de l'autorité environnementale, ,
- Après avoir pris connaissance des avis des personnes publiques associées,
- Après avoir siégé et tenu 4 permanences qui se sont déroulées dans de bonnes conditions et sans incident,
- Après avoir vérifié la compatibilité de la mise à jour du PLU d'Aubigny avec les documents supra
- Après l'analyse du mémoire en réponse au Procès-Verbal de Synthèse du commissaire enquêteur et notamment :
 - les propositions financières faites aux propriétaires
 - La douzaine de courriers envoyés aux propriétaires restés sans réponse
 - l'engagement de permettre le maintien dans l'habitation ou de proposer un relogement pour les propriétaires occupants.

IV.1 Sur la forme,

Le commissaire enquêteur estime que :

- les conditions d'organisation de l'enquête ont été respectées au regard de la législation et de la réglementation en vigueur spécialement par l'envoi d'une lettre recommandée à chaque propriétaire et que celle-ci a bien été remise
- le dossier d'enquête unique déposé à la mairie de Aubigny et à la CdC du Pays de Falaise et visible sur le site <http://www.registre-dematerialise.fr/4496> permettait au public de consulter le dossier dans de bonnes conditions. Sa présentation en un seul document, bien que perfectible, était conforme aux textes en vigueur donnant la possibilité au public d'appréhender tous les objectifs de l'enquête.

IV.2 Sur le fond :

La commissaire enquêteur juge que :

- Le projet est justifié et que les atteintes à la propriété privée ne sont pas excessives au regard de l'intérêt général de l'opération projetée,
- Le projet est économe en foncier spécialement par l'étude loi Barnier et l'OAP qui comprend très peu de voirie de déserte.
- Une copropriétaire ne s'est pas manifestée pour exprimer son désaccord sur le fond mais sur la valeur de cession.(voir au III.2)
- Aucun propriétaire n'a donné réponse à aucun des 12 courriers qui leur a été envoyé.
- L'exploitant va faire valoir ses droits à retraite en décembre 2023

En conséquence, j'émet **UN AVIS FAVORABLE à l'enquête parcellaire et l'Expropriation.**

Assorti de deux (2) recommandations :

- Le CE regrette qu'il n'y ait pas eu de négociation (aucune réponse des propriétaires aux différentes propositions) et souhaite que La CdC du Pays de Falaise veille à ce que les propriétaires et exploitants de la parcelle ZC N°8 sur la zone de l'attache ne soient en aucune manière lésés.
- Le CE demande une vigilance pour une approche la plus humaine possible lors de la procédure d'expropriation.

Fait à CLECY le 22 juin 2023

Le Commissaire Enquêteur :

Michel BAR

*Michel Bar
Commissaire enquêteur*