

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 2

PV de SYNTHESE DUP emportant mise en compatibilité du PLU de la commune d'Aubigny et l'expropriation

N° du dossier : N° E23000015/14

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

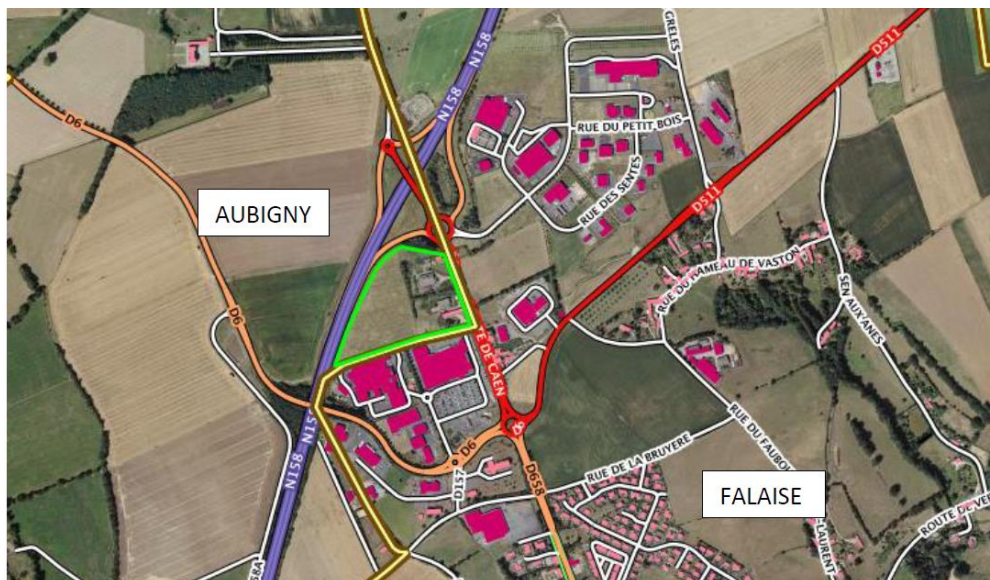


Table des matières

Chapitre I.	CONTEXTE ADMINISTRATIF	3
Chapitre II.	L'ENQUETE	3
Chapitre III.	LA CLÔTURE LES CONTRIBUTIONS	4
Chapitre IV.	LE BILAN DE L'ENQUETE	4
Chapitre V.	LES QUESTIONS DU PUBLIC	5
V.1	Résumé des observations portées sur l'ensemble des supports:	5
V.1.1	Registres DUP	5
V.1.2	Registre Mise en compatibilité PLU d'Aubigny	6
V.1.3	Registre Enquête parcellaire Procédure d'Expropriation	6
V.1.4	Registre dématérialisé.....	6
V.1.5	Remarques reçues par courrier.....	6
V.2	Questions posées :.....	7
V.2.1	Sécurité et accès.....	7
V.2.2	Compensation financière.....	7
V.2.3	Demande de négociation	8
V.2.4	Santé de la famille.....	8
Chapitre VI.	QUESTIONS DU CE	8
VI.1	Contacts avec les propriétaires :	8
VI.2	Expropriation :	10
VI.3	Bilan financier.....	11
VI.4	Correction de l'erreur matérielle d'étoilage	12
VI.5	Accès parcelle N°7	12
VI.6	Gestion de l'accès à la ZA.....	13
VI.7	Emplois induits par l'extension de la ZA	13
VI.8	Réglementation stationnement 2 roues	13
VI.9	Recul loi Barnier	13
Chapitre VII.	REMISE DU PV DE SYNTHESE	13

CHAPITRE I. 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,
- une enquête Mise en compatibilité du PLU,
- une enquête parcellaire en vue de la détermination des immeubles concernés par le périmètre de la DUP et l'expropriation.

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.

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

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.

CHAPITRE II. L'ENQUETE

Monsieur le Président de la Communauté de Commune du Pays de Falaise, l'enquête publique dont l'objet est présenté en tête de ce procès-verbal est achevée depuis le 9 juin 2023 à 11 heures 30.

Je vous rappelle que l'article R 123-18 du Code de l'Environnement précise : « Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontre dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles ».

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.

Pour les besoins de cette enquête,

- 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
- Les dossiers étaient consultables aux jours et heures d'ouverture des établissements précités (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>.

Les observations pouvaient être consignées

- 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.

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

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

CHAPITRE III. LA CLÔTURE LES CONTRIBUTIONS

J'ai disposé des deux registres d'enquête et des deux dossiers d'enquête vendredi 9 juin à 11 h 30. 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.

Tous ces documents seront transmis avec le rapport et l'avis du commissaire enquêteur aux services de Monsieur le PREFET du Calvados et le rapport et conclusion et avis motivé du commissaire enquêteur tribunal administratif du Calvados dans un délai d'un mois à l'issue de l'enquête.

CHAPITRE IV. LE BILAN DE L'ENQUETE

- Aucune remarque n'a été portée sur les registres de la Communauté de Commune du Pays de Falaise.
- 8 remarques ont été portées sur le registre 1 de la Mairie de Aubigny notée dans le rapport DUP 1 à 8.
- Aucune remarque n'a été portée sur le registre 2 de la Mairie de Aubigny.
- 1 remarque a été portée sur le registre 3 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 remarque a été reçue par mail.

CHAPITRE V. LES QUESTIONS DU PUBLIC

V.1 Résumé des observations portées sur l'ensemble des supports:

V.1.1 Registres DUP

DUP1 Monsieur ROULLIER

- ne comprend pas que l'on puisse expulser
- estime qu'il y a assez de zones industrielles à Falaise
- craint que dans 10 ans ce soit une friche industrielle de plus.

DUP 2- Monsieur (signature illisible)

- questionne sur l'évolution des constructions au détriment des terres agricoles
- trouve consternant que l'on exproprie une famille de fermier
- le contexte économique est contraire à l'augmentation des hangars industriels

DUP 3- Monsieur POURNY

- Favorable au projet car arguments convaincants pour l'activité économique et l'entrée de ville de Falaise.

DUP 4 Monsieur MAUDUIT

- Encore des terres artificialisées

DUP 5 Madame ONFROY

- contre cette expansion
- anormal d'exproprier
- perte de terre agricole

DUP 6 Monsieur LAVOLE

- Intérêt économique s'oppose à l'écologie
- Artificialisation alors que l'on parle ZAN
- Gestion eau pluviale pourquoi ne pas recycler
- Pas de compensation agricole
- Manque mise à jour des données sur la consommation des ZA
- Sécurité quelle priorité pour les cyclistes, pour les piétons qui seront encore plus nombreux.

- Comment gérer l'afflux de nouvelles livraisons par des camions ?
- Demande une juste compensation financière pour les expropriés et qui prenne également en compte le préjudice moral

- Déploie certains qualificatifs du rapport (parcelle en friche...)

DUP 7 Monsieur LECAPITAINE

- Rappelle qu'il y a 40 ans la ferme de l'Attache était entourée de prairies, création de l'autoroute, puis de la zone d'activité à Falaise juste à côté. Les agriculteurs n'ont jamais rien dit ni contesté et le paient très cher aujourd'hui.

- Les aménagements initiaux avec une activité industrielle enclavée dans des sites commerciaux et l'exclusion au départ de ces 5 hectares.

- L'activité économique doit être préservée
- Il est impératif que la famille LECROSNIER ne soit pas lésée
- Nécessité d'entreprendre de nouvelles négociations pour trouver une solution acceptable pour tous sans recours à l'expropriation.

- Craint un impact sur la santé de Monsieur ou Madame LECROSNIER

DUP 8 Madame Edith LECROSNIER

- A écrit que la DUP est une enquête d'utilité commerciale et artisanale
- Choquée que le représentant de la SAFER soit chez le notaire le jour de la succession de sa mère pour lui annoncer une expropriation
- Achat de leurs terres moins cher que pour la nouvelle déchetterie (7 euros du M²) alors que leur terrain est raccordé au réseau d'eau potable et électrique.
- S'interroge sur le cout des recherches archéologiques
- Demande une juste valeur pour la vente de leur bien.
- Estime injuste de devoir être imposée sur le plus-value alors que ce n'est pas leur choix de vendre.

V.1.2 Registre Mise en compatibilité PLU d'Aubigny

Aucune remarque

V.1.3 Registre Enquête parcellaire Procédure d'Expropriation

EX1 Monsieur POURNY

- Favorable à l'extension de la zone demande une juste indemnisation des deux propriétaires avec prise en compte du facteur humain et de leur domicile

V.1.4 Registre dématérialisé

RD 1 Monsieur Alban BREHON a déposé une contribution, il indique :

- les aménagements autour de l'exploitation ne sont pas de la responsabilité de la famille LECROSNIER que ce soit urbain, routier ,économique ou ZAC, et la famille n'a jamais été contre.
- La zone Expansia a fini d'enfermer cette exploitation
- Il est important de relever et de noter dans ce dossier que jamais la famille Lecrosnier ne s'est opposée fermement au " développement économique" de notre communauté de commune souhaitant justement et légitimement rester " tranquille " sur leur propriété familiale sans demander de comptes à personne.
- Communauté de commune qui œuvre pour exproprier à moindre coût des habitants et agriculteurs de leur propre agglomération
- Monsieur et Madame Lecrosnier sont désormais épuisés par cette situation qui impacte fortement leur moral et leur volonté de se battre pour conserver leurs biens !
- étant un bien très convoité de par son emplacement, il est normal qu'il soit vendu à sa juste valeur commerciale

V.1.5 Remarques reçues par courrier

C 1 Monsieur LETEURTRE, ancien député, Conseiller Départemental, Maire de Falaise Président de la CdC :

- rappelle les actions menées de très longue date pour le développement économique de Falaise, rappelle que cette anticipation a permis de mieux palier à la fermeture de Moulinex
- indique que des contacts avec la famille LECROSNIER existent depuis les années 90 par la ville de Falaise, la CdC, des intermédiaires telle que la SAFER. Les propositions des élus successifs sont restées « Lettre morte »
- cette situation a amené Monsieur LETEURTRE redevenu Président de la CdC en 2015 à envisager la mise en place d'une procédure d'expropriation.

V.2 Questions posées :

Le tableau ci-après reprend la synthèse des remarques regroupées par grande thématique,.

Thème/Contributeur		DUP1	DUP2	DUP3	DUP4	DUP5	DUP6	DUP7	DUP8	EX1	C1	RD1
Sécurité d'accès	1						X					
Contre Expulsion	3	X	X			X						
Pas besoin de ZA	3	X	X				X					
Diminution surface agricole	5		X		X	X	X					X
Pour ZA	3			X				X			X	
Améliorer l'entrée Falaise	1			X								
Compensation financière juste	5						X	X	X	X		X
Demande négociation	2							X				X
Santé de la famille	2							X			X	X
Nombre de thèmes abordés		2	3	2	1	2	4	3	1	1	2	4

Essentiellement 9 grands thèmes ont été abordés par les 11 personnes qui se sont exprimées. Beaucoup ont abordés plusieurs thèmes

Un certain nombre de questions concernant la pertinence d'une extension de ZA, l'artificialisation de nouvelles terres ont déjà des justificatifs dans le dossier

- Avez-vous des compléments à apporter ?

Concernant la compensation financière, comme la loi l'oblige, la Communauté de communes a sollicité l'avis des domaines concernant l'estimation du prix de la parcelle, estimation proche de la proposition effectuée par la Communauté de communes.

Les questions ci-dessous sont regroupées pour une réponse de votre part

V.2.1 Sécurité et accès

- Quels aménagements sont prévus pour la sécurité des piétons et cyclistes

Comme indiqué dans le dossier, il est prévu d'aménager une piste cyclable le long de la RD658 (schéma cyclable) pour permettre de relier le centre-ville de Falaise aux zones d'activités et la piste déjà existante sur Aubigny – St Pierre Canivet. A l'intérieur de la zone, des aménagements pour les déplacements doux seront prévus comme sur l'ensemble des zones déjà existantes

V.2.2 Compensation financière

- Comment allez-vous évaluer le préjudice moral, quelle sera la juste indemnisation ?

La collectivité a tenu compte du préjudice moral dans sa dernière offre en proposant à la famille Lecrosnier de rester dans la maison. Par ailleurs, il sera précisé que la jurisprudence de la Cour de cassation n'indemnise que le préjudice matériel dans le cadre d'une procédure d'expropriation.

V.2.3 Demande de négociation

- Envisagez-vous comme le demandeur plusieurs personnes de rencontrer Monsieur et Madame LECROSNIER pour échanger sur les modalités de reprise de leurs biens ?

Pour mémoire, la Communauté de communes a écrit et rencontré à plusieurs reprises Mme et Mr Lecrosnier. Ces rencontres et écrits n'ont pas fait l'objet de proposition de Mme et Mr Lecrosnier. Comme elle le fait depuis l'engagement de la procédure, la Cdc continuera d'informer Mme et Mr Lecrosnier des différentes étapes

V.2.4 Santé de la famille

- J'ai relevé des inquiétudes concernant l'acceptation morale de l'expropriation et du changement de domicile pour Monsieur et Madame LECROSNIER, quelle(s) action(s) peuvent être appréhendée(s) à l'initiative de la Cdc ?

La Communauté de communes a proposé à Mme et Mr Lecrosnier de rester dans la maison d'habitation, proposition toujours restée sans réponse. Sans demande formelle, il est difficile pour la collectivité de les accompagner.

CHAPITRE VI. QUESTIONS DU CE

VI.1 Contacts avec les propriétaires :

Dans le dossier d'enquête, il n'est pas fait très clairement état des échanges avec Madame et Monsieur LECROSNIER, de plus, je ne sais pas si l'estimation de France Domaine a été transmise aux propriétaires ni si ceux-ci ont fait des propositions écrites ou orales.

- Pouvez-vous me transmettre un état récapitulatif des échanges réalisés avec Monsieur et Madame LECROSNIER, ainsi que leur réponse.

- Envisagez-vous de les contacter avant la phase d'expropriation ?

Vous trouverez ci-dessous la chronologie des courriers transmis par la Communauté de communes à Mme et Mr Lecrosnier :

6 Mars 08 : Courrier de Jean Marie Gasnier, Président de la Cdc, à Mr Lecrosnier Jacky, indiquant le souhait d'acquérir à l'amiable la parcelle cadastrée ZH N°8,

30 Sept 08 : Courrier de Jean Marie Gasnier, Président de la Cdc, à M. Hamon, directeur Général de la Safer pour demander soutien de la Safer dans la recherche d'un nouveau siège d'exploitation à Mr Lecrosnier.

5 Mai 09 : Courrier de Jean Marie Gasnier, Président de la Cdc, à Madame Lecrosnier-Oriot, Mademoiselle Lecrosnier Edith et Mr Lecrosnier Jacky, rappelant une rencontre entre la famille Lecrosnier, des représentants de la Cdc et Messieurs Ferriere et Roumier (experts fonciers). Il est indiqué que la Famille Lecrosnier n'est pas hostile à la proposition et demande une offre financière, qui est effectuée à hauteur de 400 000 € TTC.

2009 : Courrier de Jean François Cassiaux, DGS de la Cdc, à Madame Lecrosnier-Oriot, Mademoiselle Lecrosnier Edith et Mr Lecrosnier Jacky, indiquant que la proposition dans le courrier du 5 Mai 2009 est globale et ne peut être détaillée,

16 Déc 09 : Courrier de Jean Marie Gasnier, Président de la Cdc, à Madame Lecrosnier-Oriot, Mademoiselle Lecrosnier Edith et Mr Lecrosnier Jacky, relançant la famille Lecrosnier suite aux courriers précédents,

- 16 Nov 18 : Courrier de Claude Leteurtre, Président de la Cdc à M. Hamon, directeur de la Safer, informant que la collectivité n'a pas trouvé d'accord avec la famille Lecrosnier, demandant de faire une dernière offre à la famille Lecrosnier tout en lançant en parallèle les démarches d'expropriation. La proposition d'acquérir l'ensemble à hauteur de 400 000 €, laisser l'entière jouissance de la parcelle jusqu'au 30 09 21, au-delà de cette date, la jouissance d'une surface d'environ 2Ha se termine au dépôt d'un Permis de Construire et la fin de la jouissance du reste de la parcelle se fait au départ des lieux de Mme Lecrosnier-Oriot.
- 06 Déc 19 : Courrier de Claude Leteurtre, Président de la Cdc à Mme et Mr Lecrosnier pour les informer qu'au prochain Conseil Communautaire, il sera proposé une délibération pour mettre en œuvre une Déclaration d'Utilité Publique (D U P) avant expropriation mais que la priorité reste de conclure une acquisition amiable.
- 04 Fev 20 : Courrier de Jean Philippe Mesnil, Vice-Président de la Cdc en charge du Développement Economique à Mme et Mr Lecrosnier, suite à la réunion du 3 février 2020 en présence de Mme et Mr Lecrosnier, Mr Lecapitaine (maire d'Aubigny), Mr Mesnil (Vice-Président Cdc), Mr Rechaux (Safer), Mme Courtois (Dgs Cdc) et Mr Soenen (Cdc). Il est indiqué que Mr Lecrosnier autorise Mr Mesnil à appeler la Msa pour connaître le montant de sa future retraite, que Mme et Mr Lecrosnier adressent une proposition écrite du montant de l'ensemble des biens présents sur la parcelle cadastrée ZH N°8 ainsi que les délais nécessaires pour libérer l'herbage et la maison. Il est indiqué que lors du prochain Conseil Communautaire une délibération sera de nouveau proposée pour la mise en œuvre de la D U P avant Expropriation et que la priorité reste de conclure une acquisition amiable.
- 19 Mai 21 : Courrier de Jean Philippe Mesnil, Président de la Cdc à Mme et Mr Lecrosnier, rappelant que l'offre d'achat est de 400 000 € en situation libre.
- 14 Janv 22 : Courrier de Jean Philippe Mesnil, Président de la Cdc à Mme et Mr Lecrosnier, indiquant que la Cdc organise une réunion avec les Personnes Publiques et Associées dans le cadre de la procédure d'utilité publique.
- 14 Avril 23 : Courriers de Jean Philippe Mesnil, Président de la Cdc en AR et distinct à Mme Lecrosnier et Mr Lecrosnier notifiant l'arrêté préfectoral portant ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration de D U P de l'extension d'une zone d'activité « Sud Calvados » porté par la Cdc et valant mise en compatibilité du PLU d'Aubigny et d'une enquête parcellaire en vue de l'expropriation de la parcelle cadastrée ZH N°8, secteur de l'attache.

En mars 2022, ces propositions ont été réitérées envers la famille Lecrosnier.

La CDC va continuer d'informer la famille Lecrosnier de l'avancée de la procédure d'expropriation.

VI.2 Expropriation :

- Quelles solutions de proposition de logement envisagez-vous ?

La collectivité a proposé à Mme et Mr Lecrosnier de rester dans la maison d'habitation actuelle. Dans le cas d'un refus de leur part, la Cdc fera des propositions de logement quand ils nous auront informés des caractéristiques du logement recherché.

Disponibilité des terrains dans les zones d'activité

Tableau extrait des pages 47/48 du rapport de présentation :

Etat de la consommation des ZAE		Niveau	Surface totale (en ha)	Surface disponible (en ha)	Projet d'extension (en ha)
Expansia (2)		1	32	2, 81	0
Martinia (6)		1	15	4, 89	0
Ariana et Potigny (1-8)		2	8.5	0.4	0
Sud Calvados (4)		2	19	0 m ²	5 ha (L'Attache) + 3 ha
Guibray (3)		2	55	0	0
Méthanéa (5)		3	1.9	1.9	0

Il résulte de ces données que les zones d'activité du territoire communautaire n'offrent plus qu'une disponibilité foncière de 7, 53 ha

Il y a une incohérence entre le tableau du rapport ci-dessus et celui des documents annexe reporté ci-dessous.

Extrait du dossier capacités d'urbanisation inexploitées janvier 2022

Récapitulatif disponibilités foncières et immobilières

	Surface de terrain disponible	Surface de terrain réservé	Surface d'immobilier disponible
ZA Ariana	0 m ²	4 612 m ²	0 m ²
ZA Martinia	59 352 m ²	48 926 m ²	0 m ²
ZA Guibray	22 767 m ²	0 m ²	5 730 m ²
ZA Route de Putanges	0 m ²	0 m ²	Changement de PLU
ZA Sud Calvados	2 465 m ²	0 m ²	0 m ²
ZA Expansia	29 896 m ²	21 860 m ²	0 m ²
TOTAL	114 480 m²	75 398 m²	5 730 m²

- Pouvez-vous m'indiquer quels sont les surfaces disponibles à ce jour.

Nous vous proposons ci-dessous une mise à jour du tableau des disponibilités foncières sur les parcs d'activités au 10 Juin 2023 soit 91 050 m². Les variations sont dues à l'abandon ou à de nouveaux projets et la vente de certaines parcelles pour environ 19 811 m².

f Récapitulatif disponibilités foncières et immobilières au 10 JUIN 2023

	Surface de terrain disponible	Surface de terrain réservé	Surface d'immobilier disponible
ZA Ariana	0 m ²	4 612 m ²	0 m ²

ZA Martinia	54 285 m ²	47 331 m ²	0 m ²
ZA Guibray / Méthanéa	9 767 m ²	10 000 m ²	5 730 m ²
ZA Route de Putanges	0 m ²	0 m ²	Changement de PLU
ZA Sud Calvados	0 m ²	0 m ²	0 m ²
ZA Expansia	27 000 m ²	17 072 m ²	0 m ²
TOTAL	91 052 m²	79 015 m²	5 730 m²

VI.3 Bilan financier

L'estimation des dépenses est sommairement établie de la manière suivante – pour un total de 1.225.000 € TTC – y compris TVA récupérée.

Foncier (estimation France Domaines)	480 000 €
Etudes préalables	40 000 €
Fouilles archéologiques	110 000 €
Démolitions	170 000 €
Travaux et raccordement aux réseaux dont aléas et mesures de compensation dont : travaux préalables, travaux voirie et réseaux	480 000 €

Les dépenses prévisionnelles de l'opération sont estimées à la somme de 1.280.000 € TTC.

L'équilibre financier de l'opération est construit sur la base d'une superficie cessible de 37 300 m² et d'un prix au m² de 22,2 € HT - outre 103 500 € des subventions qui seront sollicitées de l'Etat, du Département et de la Région, et un autofinancement de 347 703 Euros.

L'estimation de France Domaine datée du 21 septembre 2022 pour 480 000 euros (+/- 10% et valeur vénale estimation « utilisable » 2 ans) indique une valeur de remploi de 49 000 euros qui n'est pas reprise en page 74 du document.

- Pourquoi l'estimation des dépenses indique 1 225 000 ttc puis 1 280 000 ttc d'où vient l'écart de 55 000 euros.

- Pourquoi 49 000 euros de remploi indiqués dans l'évaluation du service des domaines ne sont pas comptabilisés.

- L'autofinancement de 347 703 euros peut se concevoir, mais les recettes fiscales vont évoluer, il serait intéressant d'avoir connaissance de ces futures retombées.

L'estimation proposée est, conformément aux exigences du code, « sommaire » mais donne une image fidèle des coûts en cause ; la différence de 55 000 € est une coquille et ne change pas les ordres de grandeur, somme à laquelle il est nécessaire d'ajouter les 49 000 € de remploi. Le montant estimatif de l'investissement est à ce jour de 1 329 000 € TTC.

Dans les recettes, l'autofinancement est obligatoire au moment de la réalisation des travaux pour boucler le budget d'investissement. Concernant les recettes fiscales, elles vont augmenter dans le temps au fur et à mesure des cessions des parcelles. Il faut également savoir que le territoire est en ZRR, ce qui a des conséquences sur la fiscalité.

Nous avons fait une estimation des recettes fiscales selon la réglementation actuelle et en considérant que 17 250 m² d'immobilier seraient construits et occupés par des activités

industrielles et commerciales. Le montant serait d'environ 156 000 € (CFE, CVAE [ou compensation], et taxe foncière).

Le coût de fonctionnement est estimé à environ 1 080 €/ha sur Expansia. Ainsi, nous pouvons estimer qu'il sera d'environ 5 200 € / an.

De plus, nous estimons la dotation à l'amortissement pour la voirie à hauteur de 22 400 € / an et pour les réseaux à hauteur de 2 080 € / an soit au total 24 480 € Ht.

Le coût théorique de fonctionnement total est estimé à 29 680 € / an.

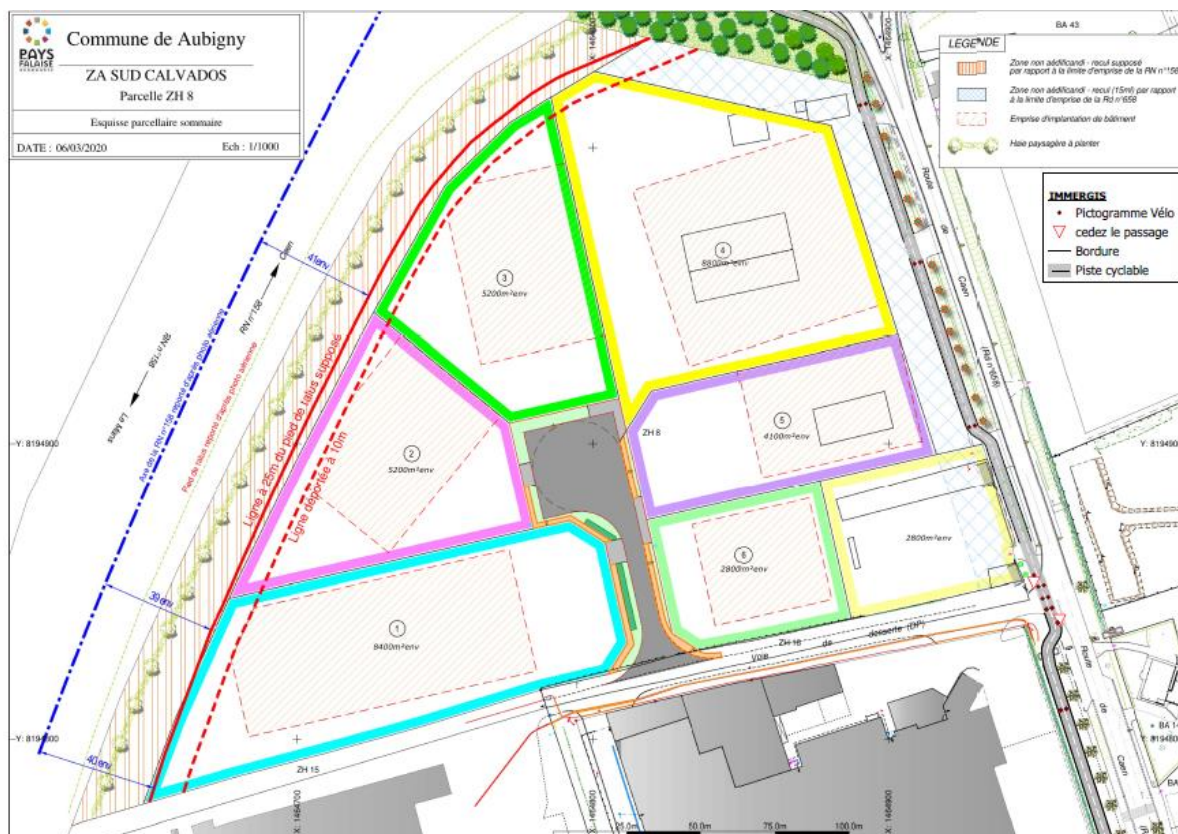
VI.4 Correction de l'erreur matérielle d'étoilage

Il y a une incohérence entre la page 54 où il est indiqué deux bâtiments à classer, et je remarque qu'en page 123 du dossier de présentation, il n'est plus fait état que d'un bâtiment en pierre à classer alors que jusqu'ici, il était toujours fait état de 2 bâtiments.

- Combien de bâtiments étoilés vont être repris dans le PLU mis en compatibilité ?

Il y a deux bâtiments étoilés : la maison d'habitation et un bâtiment en pierre implanté à proximité du bosquet Nord.

VI.5 Accès parcelle N°7



Dans le règlement graphique ci-dessus, une parcelle n'a d'accès que par la N658 ce qui n'est pas autorisé par le règlement.

- Prévoyez-vous une autre sortie ?

A ce jour, une autre sortie n'est pas prévue.

VI.6 Gestion de l'accès à la ZA

Dans le règlement graphique ci-dessus, l'accès de l'extension de la ZA se fera par l'ancienne route de Thury-Harcourt via une intersection avec la RD 658.

L'extension de la ZA va générer un flux de véhicules légers et de camions conséquents.

- Avez-vous une idée des aménagements à réaliser pour assurer la sécurisation de ce carrefour ?

Si l'extension de la ZA se réalise, les aménagements de sécurisation du carrefour seront étudiés en détail lors de la réalisation du Permis d'Aménager.

VI.7 Emplois induits par l'extension de la ZA

- Dans le règlement graphique, vous prévoyez 7 parcelles est-il possible d'estimer le nombre d'emplois qui pourraient être créés par les futures entreprises.

Il est difficile d'estimer à ce stade le nombre d'emplois qui pourrait être créé car nous ne connaissons pas les activités qui s'implanteront.

VI.8 Réglementation stationnement 2 roues

Dans le règlement de zone modifié, en dehors des équipements ou services collectifs il n'est pas fait mention de stationnement pour les 2 roues.

- Prévoyez-vous de prescrire la création de stationnements 2 roues dans les zones 1AU et plus particulièrement 1AUe

A la lumière de l'évolution de l'importance d'encourager les déplacements doux, la collectivité pourrait inclure dans le règlement l'obligation de prévoir un stationnement pour les cycles sur les parcelles ou le prévoir sur l'espace public.

VI.9 Recul loi Barnier

Dans le règlement de zone modifié au chapitre plantations, il est indiqué une distance minimum de 2 m pour les arbres,

- Il serait judicieux d'exclure cette règle le long de la RN 158 déjà concernée par la loi Barnier et le recul avec la voie rapide.

Il est envisageable de ne pas obliger les acquéreurs de parcelles d'implanter une haie le long de la RN158 sachant que la collectivité en plantera déjà une. Cela peut permettre d'améliorer la densification sur la parcelle.

CHAPITRE VII. REMISE DU PV DE SYNTHÈSE

Comme indiqué précédemment, vous disposez d'un délai de quinze jours pour répondre à ce PV de Synthèse (que voudrez bien signer) aussi bien aux observations du public, qu'à celles du commissaire enquêteur.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement, ce procès-verbal de synthèse présente cette enquête et rassemble les observations recueillies lors de son déroulement.

Les réponses du responsable du projet figureront dans le rapport d'enquête qui sera remis dans le délai d'un mois à partir de la fin de l'enquête.. L'ensemble des réponses contribuera aussi à construire l'avis personnel du commissaire enquêteur sur le 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 présenté à l'enquête.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir me transmettre votre réponse le plus rapidement possible par mail dans un premier temps et ensuite par écrit avec votre signature originale, par envoi postal.

Dans l'attente, je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de mes salutations distinguées.

Ce PV de synthèse est remis à Monsieur Nicolas SOENEN en vertu de l'arrêté N°2023-AG-017 signé de Monsieur le Président Jean Philippe MESNIL.

FALAISE, le 14 JUIN 2023

Pour Le Président de la CdC du Pays de Falaise

Le commissaire enquêteur

Nicolas SOENEN

Michel BAR

Remis en main propre à Monsieur, Nicolas SOENEN

Le 14 juin 2023 à 15h au siège de la Communauté de Commune du Pays de Falaise